



Fast Ejendom Danmark A/S
Rådhusvej 13
2920 Charlottenlund
CVR-nr.: 28 50 09 71
Hjemsted: Gentofte Kommune

Fast Ejendom Danmark A/S

Årsrapport 2019

15. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020

Som dirigent

Poul Jagd Mogensen

Advokat

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	
Overblik	9
Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen	13
Hovedaktiviteter	13
Årets resultater og formue	13
Øvrige forhold	20
Begivenheder efter statusdagen	20
Forventninger til 2020	20
Langsigtede finansielle mål	21
Indre værdi	21
Særlige risici	22
Væsentlige samarbejdsaftaler	22
Forsikringsforhold	22
Udbytte og udbyttepolitik	22
Redegørelse for samfundsansvar §99a	23
Selskabskapital	25
Redegørelse for virksomhedsledelse	25
Måltal for det underrepræsenterede køn	28
Koncern- og årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse for 2019	29
Balance pr. 31. december 2019	30
Opgørelse af egenkapital	32
Pengestrømsopgørelse	33
Noteoversigt	34

Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark A/S
Rådhusvej 13
2920 Charlottenlund
CVR 28 50 09 71
Hjemsted: Gentofte

Telefon: 70 22 80 30
www.fastejendom.dk

Selskabets aktier er noteret på NASDAQ Copenhagen
Fondskode/ISIN, DK0060522746
Navn: Fast Ejendom Danmark
Kortnavn: FED

Bestyrelse

Direktør Niels Roth, formand
Direktør Peter Olsson, næstformand
Direktør Søren Hofman Laursen

Direktion

Direktør Torben Schultz

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 16. april 2020 fra kl. 16:00 på adressen
c/o ACCURA Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 5. marts 2020

Direktion

Torben Schultz

Bestyrelse

Niels Roth
formand

Peter Olsson
næstformand

Søren Hofman Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fast Ejendom Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herafter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af Koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk.1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg af revisor

Efter Fast Ejendom Danmark A/S fik optaget aktier til notering på Nasdaq Copenhagen, blev vi første gang valgt som revisor for Fast Ejendom Danmark A/S den 28. april 2014. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 6 år frem til og med regnskabsåret 2019.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskaberne for regnskabsåret 2019. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandling som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandling, herunder de revisionshandling vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2019 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi for i alt 1.018.900 t.kr. Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og udvikling på ejendomsmarkedet, jf. note 2, 3 og 30.

Vi har i forbindelse med vores revision efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi, der er foretaget efter discounted cash-flow modellen, og sammenholdt de af ledelsen fastlagte forudsætninger og skøn med underliggende dokumentation. Vi har vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt vurderet niveauet for afkastkrav og inflationsrate anvendt til ekstrapolering sammenholdt med markedsdata. De forventede nettopengestrømme er baseret på budgetter for årene 2020 til 2030 og en terminalværdi samt værdien af modtagne deposita og byggeretter. Vi har undersøgt procedurer for budgetudarbejdelse og sammenholdt de af ledelsen opgjorte værdier med uafhængig ekstern mæglervurdering. Vi har endvidere vurderet tilstrækkeligheden af oplysninger om dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme i note 2, 3 og 30 i forhold til krav i regnskabsstandarder.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Koncernen eller Selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og

selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskaberne for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 5. marts 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr. ¹⁾	2019	2018	2017	2016	2015
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	76.035	72.158	78.304	80.128	80.543
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-30.040	-27.748	-28.423	-30.070	-28.648
Resultat af ejendommenes drift	45.995	44.410	49.881	50.058	51.895
Værdireguleringer af investeringsejendomme	30.034	14.337	6.203	1.900	4.600
Bruttoresultat	76.029	58.747	56.084	51.958	56.495
Administrationsomkostninger	-12.018	-11.209	-10.090	-9.154	-9.249
Resultat af primær drift	64.011	47.538	45.994	42.804	47.246
Resultat af primær drift før værdireguleringer	33.977	33.201	39.791	40.904	42.646
Finansielle poster, netto	-6.265	-5.081	-11.708	-12.947	-11.971
Resultat før skat	57.746	42.457	34.286	29.857	35.275
Skat	-12.271	-9.027	-4.790	-2.425	-2.304
Årets resultat	45.475	33.430	29.496	27.432	32.971
Balance					
Langfristede aktiver	1.019.703	889.130	868.200	956.413	955.404
Kortfristede aktiver	45.628	84.655	91.486	67.459	138.733
Selskabskapital	5.319	5.482	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	383.964	345.542	314.460	291.082	263.650
Langfristede gældsforpligtelser	648.340	598.609	613.480	701.972	801.129
Kortfristede gældsforpligtelser	33.027	29.634	31.746	30.818	29.358
Balancesum	1.065.331	973.785	959.686	1.023.872	1.094.137
Investering i langfristede aktiver	100.668	6.602	0	0	39
Antal aktier i omløb, stk.	2.588.607	2.652.442	2.677.531	2.741.107	2.741.107
Nøgletal					
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) %	3,5	3,8	4,3	4,2	4,4
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) %	6,7	5,4	5,0	4,4	4,9
Forrentning af egenkapital %	12,5	10,1	9,7	9,9	13,3
Areal ultimo ²⁾ m ²	171.209	151.903	152.154	158.065	158.736
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi ²⁾ %	79,0	91,1	88,1	90,8	91,5
Udlejningsgrad ex. udviklingstunge ejendomme ³⁾ %	88,8				
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav %	7,0	7,0	7,0	7,1	7,3
Resultat af ejendomme, udlejet ²⁾ kr/m ²	340	321	372	349	360
Husleje, udlejet ²⁾ kr/m ²	562	521	584	558	559
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ²⁾ kr/m ²	562	425	418	362	392
Dagsværdi af ejendomme kr/m ²	5.956	5.853	5.706	6.051	6.013
Omkostningsprocent %	1,18	1,26	1,16	0,96	0,97
Resultat pr. aktie DKK	17,28	12,54	10,89	10,01	12,03
Gennemsnitlig lånerente %	1,24	1,33	1,89	2,15	1,80
Loan to Value %	56,8	56,4	59,5	65,9	67,8
Gennemsnitlig antal ansatte	7	6	7	7	7
Indre værdi DKK	148,33	130,27	117,44	106,19	96,18
Tilvækst i indre værdi, årlig %	13,9	10,9	10,6	10,4	14,3
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år %	12,0	9,8			
Børskurs ultimo året DKK	131,00	86,50	97,00	82,00	65,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi %	12	34	17	23	32

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

¹⁾ Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for årene 2015 - 2017 i forbindelse med implementering af IFRS 9 og IFRS 15 samt for årene 2015-2018 i forbindelse med implementering af IFRS 16.

²⁾ I 2019 er arealet øget med 19.306 m² efter købet af ejendommen "Ringager" samt øvrige reguleringer af porteføljens samlede areal.

³⁾ Udlejningsgrad ekskl. ejendommene Ringager og Baltorpevej, der betragtes som udviklingstunge ejendomme.

Overblik

Dansk økonomi er fortsat stærk som følge af en fortsat stigende beskæftigelse, og et stadigt (let) stigende privatforbrug. Den seneste arbejdsmarkedsundersøgelse fra Danmarks Statistik viser, at beskæftigelsen blandt de 15 – 64 årige i 2. kvartal 2019 var højere end nogensinde før. Ledighedsprocenten var i 2018 omkring 4 pct. og er i løbet af 1. halvår 2019 faldet til ca. 3,7 pct., og har herefter ligget nogenlunde stabilt på dette niveau i den sidste halvdel af 2019. Renten er fortsat med at falde fra et allerede historisk lavt niveau sidste år, og det ekstremt lave renteniveau med negative renter i en stor del af løbetidsspektret har betydet at "yield spread" – det direkte merafkast ved ejendomsinvesteringer i forhold til 10-årige statsobligationer – er højere end nogensinde før. Rammebetingelserne for ejendomsinvesteringer, i form af høj beskæftigelse og historisk lave renter, er således fortsat særdeles gunstige.

Boligejendomme i de større byer, herunder særligt København, oplever fortsat stor interesse både fra såvel lejere som investorer og opfattes generelt som ejendomsinvesteringer med et stabilt cash-flow, lav risiko samt et godt belåningspotentiale. Gennem en årrække er indbyggertallet i København steget, men alligevel har nybyggeriet af boliger – indtil de seneste par år – været begrænset. Det har resulteret i et stort underskud af boliger, og deraf stigende priser og lejeniveauer. Efter flere år med store stigninger bliver lejeniveauerne i nogle segmenter dog nu udfordret af lejerne. Der er fortsat meget kapital i investeringsmarkedet, hvilket – kombineret med en vis uro som følge af Brexit, handelsbarrierer, recession i Italien m.v. – gør markedet for investeringsejendomme til et attraktivt sted at placere sine penge, som alternativ til de mere traditionelle investeringstyper.

Interessen for lager- og logistikejendomme i de sekundært beliggende områder omkring storbyerne har fortsat været stor i 2019, og tomgangsprocenten inden for dette segment har tilsvarende været faldende. Tomgangen er dog meget forskellig imellem nybyggede og mere effektive ejendomme sammenholdt med ældre og ofte mere utidssvarende ejendomme, men interessen for denne type ejendomme er ikke desto mindre stigende, hvilket påvirker lejen i det sekundære segment i opadgående retning.

Lejerefterspørgslen efter kontorlejemål er fortrinsvis koncentreret om nyere og mere tidssvarende og effektive kontorlokaler, som typisk rummer gode muligheder for individuelle og skræddersyede indretningsløsninger, og hvor lejerne har mulighed for at up-/downsize i forhold til deres løbende behov. Virksomhedernes fokus på effektive kvadratmeter og fleksible lejevilkår har øget interessen for kontorhoteller og servicerede flerbrugerhuse.

For både kontor- samt lager- og logistikejendomme gælder, at en del af de mere sekundært beliggende arealer i stigende grad kan tiltrække efterspørgsel som følge af gennemførelsen af infrastrukturprojekter, som f.eks. den nye letbane ved Ring 3 uden for København.

Koncernens hovedaktivitet er fortsat udlejning, udvikling og drift af erhvervslejemål omkring København og de større byer i provinsen. Selskabets bestyrelse besluttede sidste år at udvide rammerne for investe-

ringsstrategien. Således påtager Selskabet sig også gerne investering i ejendomme, hvor der som et centralt element, vil kunne indgå en værdiskabende udviklingsopgave af den enkelte ejendom. Dette medfører at Selskabet i søgningen efter nye investeringer nu også søger ejendomme med et større udviklingspotentiale end tidligere. Herved forventer Selskabet selv at høste det økonomiske udbytte af udviklingsarbejdet, samt at udnytte kompetencerne i Selskabets organisation til at tilføre en ejendom yderligere værdi. Købet af Ringager 2-4 i Brøndby i marts 2019 er et godt eksempel på denne strategi.

De aktuelle markedstendenser betyder, at Koncernens ejendomsportefølje fortsat befinder sig i et positivt scenarie med stabile eller højere lejepriser og faldende tomgang. Bindingsperioder på en række af lejemålene medfører, at dette potentiale ikke kan udnyttes øjeblikkeligt eller med kort varsel, men der er fuld opmærksomhed på at udnytte mulighederne i den takt de opstår. Der er således et stigende incitament til at opgradere og arbejde med lejemålene for at kunne opfylde lejernes fokus på indretning, effektivitet og fleksibilitet. Koncernen arbejder målrettet for at imødekomme tendenserne og efterspørgslen, og helt konkret er nogle ejendomme blevet ændret fra lager til kontorlejemål, ligesom Selskabet nu i højere grad end tidligere investerer i at sætte tomme lejemål delvis i stand (mock up's), og i højere grad satser på flerbrugerhuse i forhold til domicillejemål. Ledelsen forventer at disse tiltag forbedrer såvel udlejningsmulighederne samt lejeniveauerne.

Året 2019 har været et spændende år for Selskabet, som har været præget af stor aktivitet i forbindelse med de til branchen hørende normale løbende forhandlinger med lejere, ind- og fraflytninger samt vedligeholdelsesaktiviteter for porteføljens ejendomme. Det er dog særligt tre væsentlige aktiviteter som definerer 2019 for Selskabet:

- Det var året hvor vi testede vores udvidede investeringsstrategi i forbindelse med købet af Ejendoms-selskabet Ringager ApS. Akkvisitionen og implementeringen heraf i Koncernen bidrog væsentligt til aktivitetsniveauet.
- Vi blev ultimo 2018 kontaktet af Ballerup Kommune, som ønsker at konvertere et erhvervsområde i Ballerup til beboelse (Baltorp Bykvarter). Fast Ejendom Danmark ejer en større ejendom på Baltorpvej i Ballerup, som er en del af pågældende område. Vi har i løbet af 2019 i samarbejde med arkitekter, rådgivende ingeniører og kommunen arbejdet videre med denne mulighed.
- Endelig har vi i oktober 2019 underskrevet en 11-årig lejeaftale med vores eksisterende lejer på Kærup Industrivej i Ringsted. Aftalen er en kombination af en forlængelse af den eksisterende lejeaftale på ca. 14.000 m² samt en nybygget moderne lager- og logistikejendom på godt 10.000 m². Denne ejendom bygges på naboarealet som allerede indgår i Selskabets portefølje.

Disse tre aktiviteter har i særdeleshed påvirket de økonomiske og regnskabsmæssige resultater i regnskabsåret, som det fremgår i det følgende:

- Ringager 2 – 4, Brøndby: Ejendommen er på ca. 22.000 m², heraf ca. 18.000 m² kontor og ca. 4.000 m² kælder og blev anskaffet for 84,6 mio. kr. Handlen er finansieret med 10 mio. kr. egenkapital, et 30-årigt realkreditlån på 59,6 mio. kr. samt et 5-årigt banklån på 15,5 mio. kr. Herudover er tilknyttet en byggekredit som kan udbetales løbende i forbindelse med renovering og istandsættelse, således at banken finansierer 50% af istandsættelsen. Der er en betydelig uopsigelsesperiode fra bankens side tilknyttet banklånet og byggekrediten. Som prisen afspejler er der et betydeligt potentiale i ejendommen som følge af en markant tomgang, kombineret med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Dette potentiale vil Selskabet arbejde på at realisere de kommende år. Selskabets nøgletal i forbindelse med udlejningsgraden m.v. vil som konsekvens heraf være negativt påvirket. Mht. banklånet har Selskabet, som følge af omkostningen ved at have bankindestående, valgt at vente med at få lånet udbetalt. Tilsvarende gælder for bankens 50% finansiering af istandsættelsen. Såfremt Selskabet havde anmodet om udbetaling på disse to lån under de aftalte vilkår i 2019, ville likviditeten, som fremgår af balance og pengestrømsopgørelse, samt langfristet bankgæld, have været kr. 16,9 mio. højere.
- Baltorpevej 154 – 158, Ballerup: Selskabet har i 2019 brugt en del ressourcer på at afdække og vurdere de økonomiske muligheder og konsekvenser ved at omdanne den eksisterende erhvervsejendom på 12.600 m² til 20.000 m² boliger, som er udgangspunktet for kommunens helhedsplan for "Baltorp Bykvarter". Nogle forudsætninger er ændret undervejs i forløbet, men Selskabet forventer at kunne have en endelig business plan klar i løbet af første halvår 2020. I forbindelse med denne mulighed har selskabet besluttet at opsigte to lejere som fraflytter i løbet af 2020. Endvidere har Selskabet besluttet at undlade yderligere udlejningsbestræbelser indtil der er klarhed over mulighederne og konsekvenserne heraf. Dette vil påvirke udlejningsgraden i 2020, og som en konsekvens heraf også resultat og likviditet.
- Kærup Industrivej 1, Ringsted: I oktober måned indgik Fast Ejendom Danmark en 11-årig betinget lejeaftale med møbelproducenten Muuto A/S. Aftalen er en forlængelse af en eksisterende lejeaftale på en ca. 14.000 m² lager- og logistikejendom kombineret med en godt 10.000 m² ny og moderne lager- og logistikejendom. Nybygningen sker på naboarealet, som allerede tilhører Fast Ejendom Danmark. Nybyggeriet forventes at stå indflytningsklart omkring november 2020. Lejekontrakten vil ved fuld implementering fra november 2020 være den største enkeltstående lejeaftale som Selskabet har indgået, og bidrage betydeligt til Selskabets drift og likviditet i de næste mange år.

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er reduceret fra 91,1 pct. primo året til 79,0 pct. ultimo året. Udviklingen skyldes primært købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS og til dels Baltorpevej i Ballerup. Korrigeret for Ejendomsselskabet Ringager ApS og Baltorpevej udgør udlejningsgraden ultimo året 88,8 pct.

Der er i 2019 foretaget udlejning af 6.551 m² og fraflytning af 7.225 m², fordelt på henholdsvis 25 og 17 lejemål. Ved årets udgang var registreret 13.500 m² opsagte, men endnu ikke fraflyttede lejemål. Heraf

vedrører 3.600 m² Baltorpevej som følge af beslutningen om at forfølge muligheden for at omdanne kontor-ejendommen til boliger. Der er en god udlejningsaktivitet i porteføljen, hvorfor det er forventningen, at udlejningsgraden, korrigeret for Ringager og Baltorpevej, realiseres i niveauet 90 pct. ultimo 2020.

Resultatet af ejendommenes drift udgør 46,0 mio. kr. (2018: 44,4 mio. kr.). I kombination med værdireguleringer af investeringsejendomme på 30,0 mio. kr. (2018: 14,3 mio. kr.) og administrationsomkostninger på 12,0 mio. kr. (2018: 11,2 mio. kr.) udgør resultat af primær drift 64,0 mio. kr. (2018: 47,5 mio. kr.). Købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS påvirker resultatet af ejendommenes drift negativt med 1,6 mio. kr. Årets værdireguleringer sammensættes af 26,4 mio. kr. i nedskrivning og 56,5 mio. kr. i opskrivninger, hvor den væsentligste opskrivning kan henføres til den indgåede aftale i Ringsted. Stigningen i administrationsomkostningerne kan primært henføres til øgede personaleomkostninger som følge af en midlertidig øget bemanning i 2019.

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 34,0 mio. kr., svarende til det pr. 20. december 2019 udmeldte niveau for året på 33 mio. kr.

Årets nettofinansielle poster, udgør -6,2 mio. kr. (2018: -5,1 mio. kr.). I 2019 er der indregnet en positiv urealiseret værdiregulering af prioritetslånene på 1,4 mio. kr. mod 2,8 mio. kr. i 2018. Årets renteomkostninger er, trods tilgangen af Ejendomsselskabet Ringager ApS, reduceret med 0,2 mio. kr. som følge af et generelt lavere renteniveau på prioritetslånene samt et reduceret indestående i bankerne til negativ rente.

Årets resultat før skat er herefter realiseret med 57,8 mio. kr. (2018: 42,5 mio. kr.).

Årets resultat efter skat udgør 45,5 mio. kr. (2018: 33,4 mio. kr.) hvilket medfører en forrentning af egenkapitalen på 12,5 pct. (2018: 10,1 pct.). Bestyrelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Moderselskabet **Fast Ejendom Danmark A/S** er holdingselskab for Koncernens tre datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS. Fast Ejendom Danmark A/S afholder hovedparten af administrationsomkostningerne så som gager, bestyrelseshonorar, husleje og kontorhold m.m. Årets budgetterede administrationsomkostninger, der kan henføres til aktiviteten i datterselskaberne, fordeles mellem selskaberne efter den forholdsmæssige andel af lejeindtægterne. Ud af de samlede administrationsomkostninger i 2019 på 12,0 mio. kr. (2018: 11,2 mio. kr.), er 9,5 mio. kr. (2018: 7,8 mio. kr.) omfordelt til ejendommene.

Resultat af datterselskaberne udgør -0,8 mio. kr. (2018: 33,9 mio. kr.) og nettofinansielle poster, udgør 2,4 mio. kr. (2018: 2,3 mio. kr.). De finansielle indtægter består primært af renter af koncernlån og de finansielle omkostninger består af negative renter af indeståender i banken. Fast Ejendom Danmark A/S' resultat før skat udgør -0,6 mio. kr. i 2019 mod 33,4 mio. kr. i 2018.

Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

Koncernen (i det følgende "Koncernen") udgøres af Fast Ejendom Danmark A/S ("Selskabet") og de tre helejede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS (i det følgende "FED 1", "FED 2" og "Ringager" og tilsammen "Datterselskaberne").

Koncernen blev stiftet som forening (Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.) den 24. februar 2005 men omstruktureret til et aktieselskab i 2013. Perioden 1. januar til 31. december 2019 er Selskabets 15. regnskabsår.

Selskabet ledes af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion på ét medlem. Der er ikke etableret bestyrelse i Datterselskaberne.

Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1.019 mio. kr. bestående af erhvervsjendomme på sekundære beliggenheder i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme, hvor Selskabet vurderer, at der kan foretages værdiskabende udviklingsopgaver enten som følge af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, eller som følge af en "gentænkning" af ejendommens karakteristika, formål og muligheder. Selskabet forventer således selv at kunne opnå den design- og vedligeholdelsesmæssige udviklingsgevinst af denne type ejendomme. Samtidig arbejder Selskabet aktivt på at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre og fleksible lejemål, og flere ejendomme er under istandsættelse til flerbrugerhuse, kontorhotel eller til anden anvendelse.

Årets resultater og formue

Lejeindtægter udgør 76,0 mio. kr. i 2019 mod 72,2 mio. kr. i 2018. Stigningen kan henføres til købet af Ringager. Udlejningsgraden, målt i lejeværdi, er faldet fra 91,1 pct. primo året til 79,0 pct. ved årets slutning. Den negative udvikling i udlejningsgraden kan primært henføres til købet af Ringager med en udlejningsgrad på 31,9 pct. ultimo året, samt beslutningen om at forfølge muligheden ved at udvikle Baltorpvej i Ballerup til boliger. Korrigeret for disse to udviklingstunge ejendomme udgør udlejningsgraden på den øvrige portefølje 88,8 pct. Tomgangslejen udgør, inkl. Ringager og Baltorpvej, ultimo året 18,3 mio. kr. (2018: 6,4 mio. kr.) fordelt på 18 ejendomme (2018: 13 ejendomme).

De samlede **omkostninger vedrørende investeringsejendomme** udgør 30,0 mio. kr. (2018: 27,7 mio. kr.) Stigningen på 2,3 mio. kr. sammensættes af en tilgang af omkostninger til drift af Ringager (3,6 mio. kr.), reduktion i udlejningsomkostninger og mæglersalærer (1,1 mio. kr.) samt en reduktion i øvrige driftsomkostninger (0,2 mio. kr.).

Omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene er steget fra 12,2 mio. kr. i 2018 til 13,0 mio. kr. i 2019 som følge af tilgangen af Ringager (0,8 mio. kr.). Omkostninger til vedligeholdelse af den øvrige portefølje er på niveau med 2018:

	2019	2018
Løbende og planlagt vedligehold	8.714	8.581
Lejerindretninger	4.995	4.554
Modtaget fra fraflyttede lejere	-726	-917
	12.983	12.218

Udover den udførte vedligeholdelse er der udført forbedringer på ejendommene for 15,3 mio. kr.

Resultat af ejendommens drift (lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger) er herefter et overskud på 46,0 mio. kr. mod 44,4 mio. kr. i 2018.

Værdireguleringer af investeringsejendomme er positiv med 30,0 mio. kr. (2018: 14,3 mio. kr.) og sammensættes af opskrivninger på 56,4 mio. kr. og nedskrivninger på 26,4 mio. kr. Indgåelse af en ny kontrakt vedr. Kærup Industrivej i Ringsted er den primære årsag til nettoværdireguleringen. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er uændret på 7,0%

Årets **administrationsomkostninger** blev 12,0 mio. kr. mod 11,2 mio. kr. i 2018. Afvigelsen kan i al væsentlighed henføres til en stigning i gager og øvrige personaleomkostninger (1,4 mio. kr.), der modsvares af en reduktion af øvrige administrationsomkostninger på en række områder (0,6 mio. kr.). I 2019 har der gennemsnitligt været 7 ansatte mod 6 i 2018.

Resultat af primær drift udgør 64,0 mio. kr. (2018: 47,5 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør resultatet af primær drift før værdireguleringer 34,0 mio. kr. I årsrapporten for 2018 var bestyrelsens forventning til resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2019 i niveauet 33 mio. kr. Denne forventning blev fastholdt i børsmeddelelse af 20. december 2019.

Årets **nettofinansielle poster**, er omkostningsført med 6,3 mio.kr (2018: 5,1 mio.kr.). Den primære årsag til den negative udvikling ses i en positiv værdiregulering af prioritetsgælden på 1,4 mio. kr. i 2019 mod 2,8 mio. kr. i 2018, svarende til en negativ forskel på 1,4 mio. kr. Renteomkostninger fra prioritetsgælden er, trods tilgangen af Ringager, reduceret fra 7,3 mio. kr. i 2018 til 7,0 mio. kr. i 2019 som følge af et faldende renteniveau.

Koncernens **resultat efter skat** er herefter et overskud på 45,5 mio. kr. (2018: 33,4 mio. kr.).

Koncernens **pengestrøm fra driftsaktivitet** udgør i året 26,6 mio. kr. (2018: 20,4 mio. kr.). Den forbedrede pengestrøm (6,2 mio. kr.), kan primært henføres til sædvanlige udsving i driftskapitalen.

I løbet af året er udlejningsgraden, målt på lejeværdi, faldet fra 91,1 pct. primo året til 79,0 pct. ved årets slutning. Udviklingen i udlejningssituationen er nærmere beskrevet nedenfor.

Selskabet har med bistand fra valuar- og mæglerfirmaet Colliers International Danmark A/S foretaget en vurdering af dagsværdien af Koncernens ejendomsportefølje. Denne underbygger beslutningen om at foretage en opskrivning af porteføljens dagsværdi med samlet 30,0 mio. kr. (2018: 14,3 mio. kr.). Værdiansættelsesprocessen er nærmere beskrevet nedenfor.

Ejendommenes dagsværdi udgør herefter ultimo året 1.018,9 mio. kr. (2018: 889,0 mio. kr.) Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 7,0 pct. (2018: 7,0 pct.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5-årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Under dette program, med bemyndigelse af den ordinære generalforsamling d. 24. april 2019, har Selskabet gennemført en kapitalnedsættelse ved annullering af 81.665 stk. egne aktier. I 2019 har Selskabet solgt 7.000 stk. aktier til adm. direktør Torben Schultz og erhvervet yderligere i alt 70.835 stk. aktier, svarende til 2,66 pct. af det samlede antal aktier, for en købesum på 7,8 mio. kr., til en gennemsnitlig kurs på 109,68.

Tilbagekøbet svarer til en buy-back yield, defineret som tilbagekøbsbeløbet i forhold til den samlede børs-værdi af Selskabets udestående aktier, på 2,23 pct., beregnet ud fra kursen pr. den 30. december 2019 (131,00).

Egenkapitalen udgør ultimo året 384,0 mio. kr. (2018: 345,5 mio. kr.). Stigningen i Selskabets egenkapital hidrører fra årets resultat på 45,5 mio. kr. med fradrag af netto tilgang af egne aktier.

Koncernens indre værdi per aktie udgør ultimo året 148,33 (2018: 130,27).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2019.

Koncernens porteføljesammensætning

Koncernen ejer ultimo 2019 i alt 34 ejendomme og 2 mindre byggegrunde. Det samlede udlejningsareal udgør 171.209 m². Ejendommene er karakteriseret ved en sekundær beliggenhed uden for centrum af de større byer.

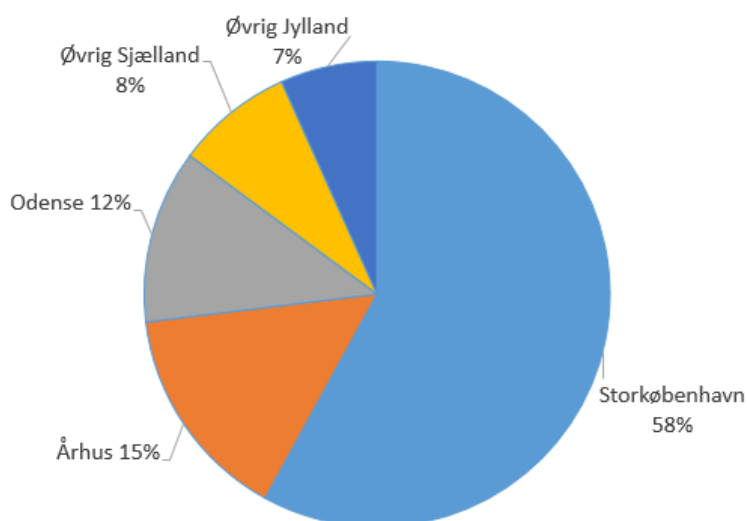
Porteføljen er koncentreret i Storkøbenhavn, Odense og Århus. Koncernens største ejendom, målt på bogført værdi, er Bredebjergvej, der er beliggende i Taastrup. De fem største ejendomme, målt på dagsværdi, udgør til sammen 43 pct.

De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom	By	2019	2018
Bredebjergvej 1	Taastrup		
Ringager	Brøndby		
Baltorpvej 154 - 158	Ballerup		
Kærup Industrivej 1	Ringsted		
Aldersrogade 6 C	København Ø		
		43%	42%

I forhold til 2018 erstatter ejendommene Ringager og Kærup Industrivej ejendommene Rådhusvej og Hejrevej på listen.

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2019



Porteføljesammensætning fordelt på ejendomstype ultimo 2019

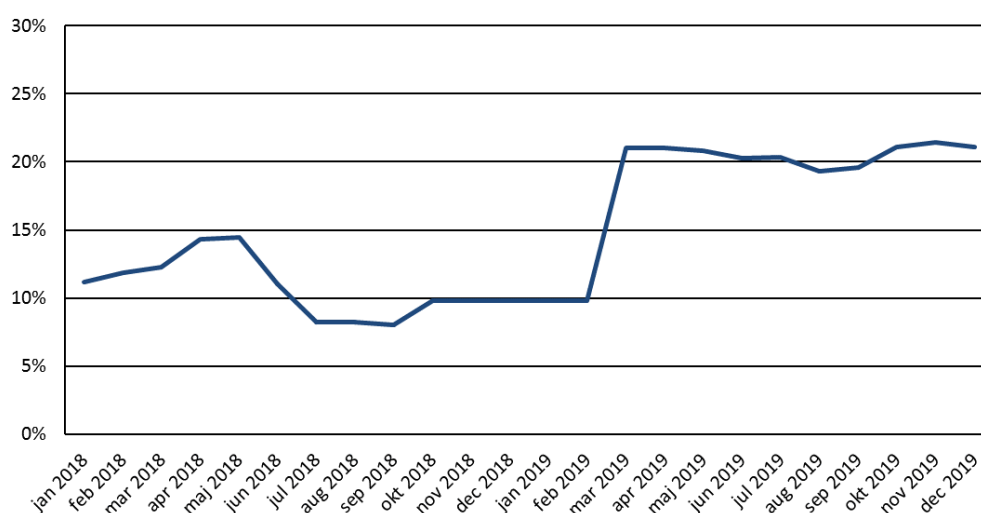
Ejendomstype (pct. af værdi, afrundet)	Andel	Langsigtet ramme
Lager og logistik	48	20-60
Kontor	41	20-60
Bolig	6	0-20
Øvrigt	5	0-20
Total	100	

Udlejning af Koncernens ejendomme

I løbet af året er udlejningsgraden, målt på lejeværdi, reduceret fra 91,1 pct. primo året til 79,0 pct. ved årets slutning, svarende til en tomgang på 21,0 pct. (2018: 8,9 pct.). Af reduktionen i udlejningsgraden på 12,1 procentpoint kan 2,7 procentpoint henføres til specielt fire større fraflytninger, 0,4 procentpoint til Baltorpsvej og 9,0 procentpoint til købet af Ringager. Lejemålene bliver fortsat løbende moderniseret for at fastholde eksisterende lejere og tiltrække nye. Endvidere er ombygning af en del af Ringager til kontorhotel og mødefaciliteter påbegyndt.

I løbet af 2019 er der udlejet 25 lejemål på i alt 6.551 m² (2018: 30.972 m²), mens der i samme periode er fraflyttet 17 lejemål på i alt 7.225 m² (2018: 26.683 m²).

Tomgang 2018 – 2019 (i pct. af lejeværdi)



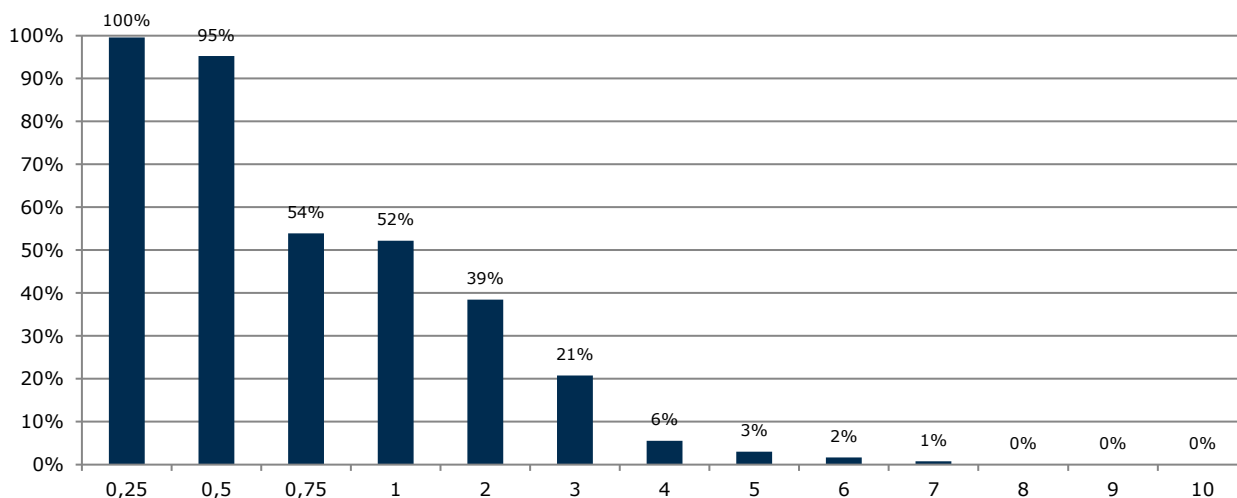
Der er ultimo 2019 opsagt 19 lejemål med et samlet areal på 13.500 m² til fraflytning i 2020, heraf 3.600 m² i Ballerup jf. strategien om at omdanne ejendommen til boliger. Den årlige leje for de opsagte lejemål udgør 9,4 mio. kr. Ledelsen er optimistisk mht. genudlejning og aktivering af de opsagte lejemål inden for en rimelig tidsperiode. Tomgangen i porteføljen, ex. de udviklingstunge ejendomme, forventes ultimo 2020 at være i niveauet 90 pct.

Varighed på kontraktporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje er generelt udlejet på kontrakter med kortere opsigelsesvarsler.

Nedenfor er det illustreret, hvordan Selskabets lejeindtægter er sikret på uopsigelige kontrakter. Som det fremgår, er der ikke lejekontrakter, der kan opsiges med kortere varsel end tre måneder, mens f.eks. 52 pct. af kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 1 år eller derover.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2019 (ex. byggeriet i Ringsted)



De 10 største lejere udgør 45,9 pct. (2018: 45,5 pct.) af årets lejeindtægt. Heraf udgør den største lejer 8,6 pct. (2018: 9,0 pct.).

Lejerestancer har gennem hele 2019 befundet sig på et stabilt lavt niveau. Ultimo året udgjorde de samlede tilgodehavender fra lejerne 1,7 mio. kr. (2018: 0,7 mio. kr.) hvoraf 1,2 mio. kr. blev modtaget d. 3. januar 2020. Der er i 2019 afsat 0,5 mio. kr. (2018: 0,3 mio. kr.) til imødegåelse af tab.

Koncernens samlede **gældsportefølje** udgør 618,7 mio.kr. pr. 31. december 2019. (582,3 mio. kr. ultimo 2018). Gældsporteføljen er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld ultimo året 56,8 pct. (2018: 56,4 pct.).

Den gennemsnitlige varighed på Koncernens låneportefølje er 0,55 år ved udgangen af 2019. Bestyrelsen og direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, om og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Ultimo 2019 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,06 pct. (2018: 1,24 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 6,2 mio. kr.

Det positive resultat af den primære drift sammenholdt med de fortsat lave finansieringsomkostninger, sikrer Koncernen en solid og positiv **likviditet** fra driftsaktiviteten. Køb af Ringager, opførelse af ny ejendom i Ringsted, forbedringer af ejendommene, tilbagekøb af egne aktier samt afdrag på prioritetsgælden bevirker, at den samlede likviditetsvirkning fra året bliver negativ med 40,9 mio. kr.

Den likvide beholdning udgør ultimo året 39,7 mio. kr. (2018: 80,6 mio. kr.). Herudover har Selskabet bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter på 16,9 mio. kr. som Selskabet har valgt ikke at trække på indtil videre. Det samlede likviditetsberedskab pr. 31.12.2019 udgør således 56,6 mio. kr.

Værdiansættelse

Koncernens ejendomsportefølje er ultimo 2019 værdiansat til en dagsværdi på 1.018,9 mio. kr. (2018: 889,0 mio.kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 7,0 pct. (2018: 7,0 pct.). Værdien svarer til gennemsnitligt 5.956 kr. pr. m² (2018: 5.853 kr. pr. m²).

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Modellen indebærer, at der udarbejdes et budget for 11 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusiv inflation.

Der er for både indtægter og udgifter forudsat en prisudvikling på 2,0 pct. p.a. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne. Der er i beregningen desuden taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje, hvilket kan føre til lejeforhøjelser eller -reduktioner, ligesom trappelejeaftaler er afspejlet i de fremtidige pengestrømme.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2019 er uændret 7,0 pct.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 11 års budgetter for hver enkelt ejendom.

Værdi af byggeretter og kontante deposita er tillagt den beregnede dagsværdi krone for krone. For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt. Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret for alle erhvervsjendomme indlagt strukturel tomgang uændret på 10,0 pct. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter. For en nærmere gennemgang af metode og principper ved den interne værdiansættelse henvises til note 2 nedenfor.

Koncernen har antaget ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers International Danmark A/S til at gennemgå værdiansættelserne og de underliggende forudsætninger samt besigtige et antal ejendomme udvalgt af ejendomsmæglerfirmaet. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Colliers International Danmark A/S har anført:

”Markedsværdien af den samlede portefølje på de 36 ejendomme kan herefter opgøres til ca. kr. 1.020 mio.

Det er vores vurdering, at der er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet enkelte af ejendommene kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Der er derfor vores vurdering, at porteføljens samlede værdi skal opgøres med et vist spænd, svarende til 5%.

Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca.:

kr. 969 mio. til kr. 1.071 mio.”

Bestyrelsen finder, at Koncernens interne værdiansættelse på 1.018,9 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af Colliers International Danmark A/S' anførte interval.

Øvrige forhold

På Selskabets **ordinære generalforsamling** den 24. april 2019 blev Niels Roth, Peter Olsson og Søren Hofman Laursen genvalgt til bestyrelsen.

En nærmere omtale af bestyrelsens tillidshverv, kompetencer m.v. kan findes i note 36.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne årsrapport indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på Koncernens eller selskabernes finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Forventninger til 2020

For året 2020 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 23 mio. kr. sammenholdt med et resultat på 34 mio. kr. i 2019. Ud af det forventede fald i resultatet på ca. 11 mio. kr., kan de ca. 9. mio. kr. relateres til de igangværende projekter på Ringager og Baltorpvej. Den resterende reduktion, på ca. 2 mio. kr., kan henføres til fraflytninger primo 2020. Effekten af genudlejninger af de ledige arealer forventes kun at få delvis eller ingen effekt i 2020, ligesom den fulde effekt af den genforhandlede og udvidede aftale i Ringsted først opnås fra 2021.

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes i 2020 at være positiv i niveauet 13 mio. kr. (2019: 26,6 mio. kr.).

Det realiserede resultat af primær drift før værdireguleringer for 2020 ville kunne afvige fra det af bestyrelsen forventede, som udmeldt i denne årsrapport. I forhold til det af bestyrelsen forventede, vil det realiserede resultat især være påvirket af den faktiske inflation – bestyrelsen har anvendt en forudsætning om en inflationsudvikling på 2,0 pct. - udviklingen i leje, tomgang og lejernes betalingsevne. Resultatet efter skat vil derudover i betydelig grad være påvirket af Koncernens finansielle poster, herunder rente- og kursudviklingen i 2020, og værdireguleringer af ejendomsporteføljen. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 30.

Langsigtede finansielle mål

Bestyrelsen introducerede i 2019 to langsigtede finansielle mål, som medvirker til at sikre Selskabets fokus på at skabe værdi for aktionærene.

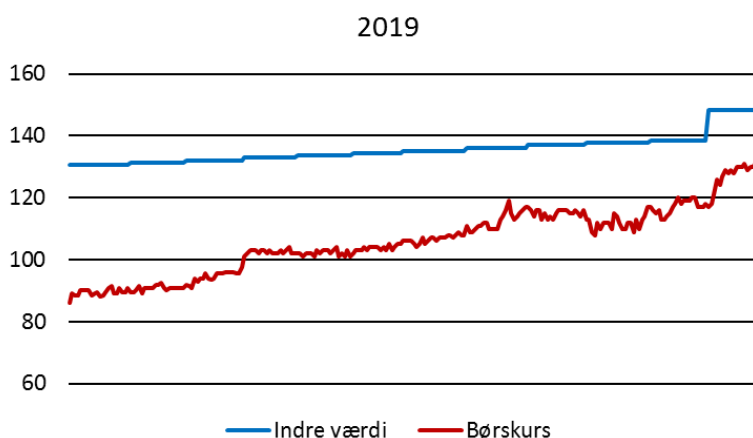
De langsigtede finansielle mål er Selskabets finansielle ambitioner i et ikke nærmere defineret tidsrum:

- Det er Selskabets mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10 pct. i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte. I 2019 blev indre værdi pr. aktie øget med 13,9 pct. I den seneste 5 års periode, 2015–2019, er indre værdi pr. aktie øget med 12,0 pct. i gennemsnit pr. år.
- Målet for Selskabets gearing, opgjort som Loan to Value, er, at denne skal ligge i intervallet 60 – 65 pct. Ved opgørelsen af Loan to Value modregnes Selskabets likvide beholdninger i gælden. Ved udgangen af 2019 var Selskabets Loan to Value 56,8.

Indre værdi

Selskabets indre værdi offentliggøres kvartalsvis via NASDAQ Copenhagen. Såfremt der mellem kvartalsmeddelelserne måtte ske væsentlige ændringer af indre værdi, vil der blive afgivet særskilt meddelelse herom.

Indre værdi opgøres som egenkapitalen delt med antal aktier i omløb. Ved opgørelsen af egenkapitalen indregnes ændringer i værdien af Selskabets aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.



Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger samt tidsmæssige forsinkelser ved udvikling af udviklingstunge ejendomme, stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt stigende renter.

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalings-evne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og/eller deposita. Endvidere øges omsætteligheden i tomme lejemål ved at konvertere domicilejendomme til flerbrugerejendomme.

Langt de fleste lejeindtægter reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Desuden indeholder en del lejekontrakter betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Denne type vilkår reducerer samlet den driftsmæssige risiko i perioder med lav inflation. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil reducere Koncernens lejeindtægter.

De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygningsudgifter i forbindelse med udskiftning af lejere. Selskabet vurderer imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Væsentlige samarbejdsaftaler

Koncernen har væsentlige samarbejdsaftaler med Realkredit Danmark (finansiering), Jyske Realkredit (finansiering) samt Nykredit (finansiering og udstederaftale) samt Danske Bank (gældsovervågning).

Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

Udbytte og udbyttepolitik

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af Selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb af aktier fastsættes altid med udgangspunkt i Selskabets resultatforventninger og skal ske under hensyntagen til Selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Udlodning og tilbagekøb tilrettelægges desuden under hensyn til bestyrelsens langsigtede målsætning om en netto Loan-to-Value Ratio i intervallet 60 – 65 pct.

Redegørelse for samfundsansvar jf. §99a

Fast Ejendom Danmark A/S anerkender og er bevidst om sit ansvar over for Koncernens interessenter, herunder samfundet som helhed. Koncernens aktiviteter og holdninger har betydning for ikke blot kunder, aktionærer og medarbejdere, men også brugere, naboer, leverandører, andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder, organisationer m.fl. Koncernen betragter sin indsats vedrørende ansvarlighed som gavnlig for Koncernen på såvel kort som lang sigt. Den ansvarlige tilgang til branchens og Koncernens udfordringer er således med til at styrke Koncernens attraktivitet, konkurrenceevne, værdi og værdiskabelse. For Koncernen handler samfundsansvar om at tage ansvar for medarbejdere, kunder og det omkringliggende samfund, og det handler om, hvordan Koncernen tjener sine penge, og hvordan den forvalter sit overskud.

Medarbejdere

Politik:

Koncernen vil sikre en god og attraktiv arbejdsplads med fokus på medarbejdernes trivsel og udvikling ved blandt andet:

- at sikre alle medarbejderes kompetenceudvikling via regelmæssige udviklingssamtaler og relevante uddannelses tilbud
- at skabe rammerne for en sund balance mellem arbejds- og fritidsliv
- at indgå individuelle aftaler om blandt andet flextid, deltid og seniorordninger.

Risici, handlinger og resultater: Der i år 2019 blevet udarbejdet og implementeret en politik for området.

Sociale- og medarbejderforhold

Politik:

Koncernens aktiviteter foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i Koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Medarbejderne er Koncernens vigtigste ressource og afgørende for værdiskabelsen i Koncernen. Derfor tilbydes medarbejderne gode løn- og ansættelsesforhold og løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø. Alle medarbejdere er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring. Trivslen blandt Koncernens medarbejdere skønnes at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivslen blandt medarbejderne og øge den generelle medarbejdertilfredshed.

Risici, handlinger og resultater: Der i år 2019 blevet udarbejdet og implementeret en politik for området.

Miljø og klima

Politik:

- Koncernen har et stort fokus på miljøbesparende tiltag og medtænker miljøet i alle handlinger, blandt andet ved:
- løbende at analysere ejendommenes energiforbrug med øje for energimæssige forbedringer.
- at stille krav til materialers miljømæssige egenskaber ved renovering og nybygning.
- at pap-, papir- og madaffald genanvendes.
- at anvende energibesparende løsninger på it-området og sørge for, at it-udstyr genanvendes.

Risici: Koncernens største risici ift. miljø- og klimaforhold relaterer sig til renovering, nybyg og energiforbrug.

Handlinger og resultater: Der i år 2019 blevet udarbejdet og implementeret en politik for området.

Respekt for menneskerettigheder

Politik:

Koncernen respekterer det enkelte menneske og accepterer ikke, at medarbejdere, kunder eller andre eksterne parter udsættes for diskrimination. Koncernen ser mangfoldighed som en styrke, som bidrager til at skabe en god arbejdsplads. Med mangfoldighed menes både mangfoldighed i forhold til køn, alder, religion, etnisk oprindelse og seksualitet og i forhold til uddannelse, erhvervserfaring, holdninger, interesser og meget mere.

Risici: Koncernens største risici ift. menneskerettigheder relaterer sig til diskrimination og mangel på diversitet.

Handlinger og resultater: Der i år 2019 blevet udarbejdet og implementeret en politik for området.

Antikorruption og antihvidvask

Politik:

Koncernen tager afstand fra alle typer korruption, herunder bestikkelse, organiseret kriminalitet, finansiering af terror og hvidvask af penge.

Risici: Koncernens største risici ift. antikorruption relaterer sig til indkøb herunder returkommission og rabataftaler med leverandører.

Handlinger og resultater: Der i år 2019 blevet udarbejdet og implementeret en politik for området.

Selskabskapital

Selskabets kapital udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier á 2 kr. Heraf er 2.588.607 stk. aktier i omløb pr. 31. december 2019 og 70.835 stk. aktier er erhvervet under tilbagekøbsprogrammet i 2019.

Aktierne er ikke opdelt i klasser. Aktierne er noteret på NASDAQ Copenhagen under ISIN DK0060522746 og navnet Fast Ejendom Danmark.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Selskabet følger anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af NASDAQ Copenhagen og offentliggjort på www.corporategovernance.dk bortset fra følgende punkter:

- På baggrund af bestyrelsens begrænsede størrelse og den begrænsede kompleksitet i de regnskabsmæssige forhold, har bestyrelsen besluttet, at lade den samlede bestyrelse udgøre revisionsudvalget. Bestyrelsens formand er formand for revisionsudvalget. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at ændre politikken på området. Udvalgets kommissorium kan findes på https://www.fastejendom.dk/images/pdf/Kommissorium_august_2014.pdf
- Bestyrelsen har valgt ikke at nedsætte et nomineringsudvalg, idet det er bestyrelsens opfattelse, at opgaverne, under hensyntagen til bestyrelsens begrænsede størrelse, varetages bedst af den samlede bestyrelse. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at ændre politikken på området.
- Selskabet har ikke offentliggjort en vederlagsrapport for 2019.
- På baggrund af bestyrelsens begrænsede størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.
- Bestyrelsen vurderer, at Selskabets nuværende investorsammensætning ikke nødvendiggør, at Selskabet offentliggør årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk. Selskabet vurderer jævnligt, om der er anledning til at begynde offentliggørelse på engelsk.

En nærmere redegørelse for Selskabets virksomhedsledelse og afvigelser fra anbefalingerne kan findes på https://www.fastejendom.dk/images/FJ_dokumenter/corporate-governance/Corporate-governance-2019_2.pdf

Hovedelementerne i Koncernens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for Koncernens risikostyring og interne kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen (compliance).

Koncernens risikostyrings- og interne kontrolsystemer er designet med henblik på effektivt at styre snarere end at eliminere risikoen for fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Koncernens risikostyrings- og interne kontrolsystemer kan alene skabe rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaf-læggelsen undgås.

Revisionsudvalget udgøres af den samlede bestyrelsen. Der henvises til omtalen på <https://www.fastejen-dom.dk/om-os>

Bestyrelsen og revisionsudvalget vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse med Koncernens aktiviteter og deres eventuelle indflydelse på regnskabsaf-læggelsesprocessen.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året Koncernens organisationsstruktur og bemanningen på væ-sentlige områder.

Bestyrelsen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige om-råder i forbindelse med regnskabsaf-læggelsesprocessen.

Bestyrelsen har vedtaget politikker og procedurer inden for væsentlige områder i forbindelse med regn-skabsaf-læggelsen.

Risikovurdering

Bestyrelsen og revisionsudvalget foretager mindst årligt en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaf-læggelsesprocessen.

Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen årlig stilling til risikoen for besvigelser og til de foranstaltning-er, der skal tages med henblik på at styre henholdsvis eliminere og/eller reducere risici. Herunder vurderer bestyrelsen direktionens mulighed for at tilsidesætte kontroller og for at udøve upassende indflydelse på regnskabsaf-læggelsen. De væsentligste risici i forbindelse med regnskabsaf-læggelsen fremgår af ledelses-beretningen og note 30, hvortil der henvises.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i risikovurderingen. Målet med Koncernens kontrolaktiviteter er at sikre, at de af bestyrelsen udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og rettidigt at forebygge, opdage og rette eventuelle fejl, afvigelser, mangler m.v.

Selskabet har etableret en formel koncernrapporteringsproces, der omfatter budgetrapportering og må-nedlig rapportering inkl. afvigelsesrapporter med kvartalsvis ajourføring af skøn for året. Rapporteringen omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse samt noter.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har overordnet fastlagt kravene til regnskabsaf-læggelsen og til den eksterne finansielle rap-portering i overensstemmelse med lovgivningen og forskrifterne herfor.

Et af målene med de fastlagte krav er at sikre, at gældende oplysningsforpligtelser overholdes, og at de afgivne oplysninger er dækkende, fuldstændige og præcise.

Overvågning

Bestyrelsen og revisionsudvalget modtager løbende rapportering fra direktionen om overholdelse af udstukne retningslinjer m.v. og om konstaterede svagheder, mangler og/eller overtrædelser af vedtagne politikker, forretningsgange og interne kontroller.

De generalforsamlingsvalgte revisorer rapporterer i revisionsprotokollen til bestyrelsen om væsentlige svagheder i Koncernens interne kontrolsystemer i forbindelse med regnskabsafslæggelsesprocessen. Mindre væsentlige forhold rapporteres i Management Letters til direktionen.

Bestyrelsen og revisionsudvalget overvåger, at direktionen reagerer effektivt på eventuelle svagheder og/eller mangler, og at aftalte tiltag i relation til styrkelse af risikostyring og interne kontroller i relation til regnskabsafslæggelsesprocessen implementeres som planlagt.

Sammensætning af ledelsesorganerne og deres udvalg samt disses funktion

Generalforsamlingen er Selskabets øverste myndighed, der vælger Selskabets bestyrelse. Bestyrelsen fører tilsyn med Selskabets virksomhed, og påser, at Selskabet ledes forsvarligt og i overensstemmelse med Selskabets vedtægter, selskabsloven og anden lovgivning, der måtte have betydning for Selskabet.

Bestyrelsen består af i alt tre medlemmer, heraf pt. ingen kvinder, der alle vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal varetage aktionærernes interesser bedst muligt og sikre en hensigtsmæssig og afbalanceret udvikling af Selskabet på kort og lang sigt. Bestyrelsen er ansvarlig for den overordnede og strategiske ledelse af Selskabet.

Bestyrelsens kompetenceprofil og sammensætning er beskrevet på <https://www.fastejendom.dk/om-os>

Direktionen er ansvarlig for den daglige ledelse af Selskabet. Direktionen udarbejder, i overensstemmelse med de af bestyrelsen udarbejdede retningslinjer og anvisninger, handlingsplaner og budgetter, der understøtter Selskabets strategi, og rapporterer løbende resultatudvikling, risici og andre væsentlige informationer til bestyrelsen.

Måltal for det underrepræsenterede køn

Selskabets bestyrelse anerkender vigtigheden af differentierede kompetencer og baggrunde i Koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er derfor også generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for alle.

Bestyrelse har sat som måltal, at der skal være mindst én kvinde indvalgt i bestyrelsen. Måltallet søges opfyldt frem til udgangen af 2020, idet bestyrelsen dog altid bør bestå af de mest egnede kandidater. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater. Bestyrelsen har ikke opfyldt målsætningen i 2019 idet der ikke har været udskiftning i bestyrelsen i 2019.

Da Selskabet beskæftiger mindre end 50 ansatte, er der ikke opstillet politik for at fremme andelen af det underrepræsenterede køn på Selskabets øvrige ledelsesniveauer.

Totalindkomstopgørelse for 2019

Moderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
0	0	3 Lejeindtægter	76.035	72.158
0	0	3 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-30.040	-27.748
0	0	Resultat af ejendommenes drift	45.995	44.410
0	0	4 Værdireguleringer af investeringsejendomme	30.034	14.337
0	0	Bruttoresultat	76.029	58.747
-11.209	-12.018	5,6,7 Administrationsomkostninger	-12.018	-11.209
8.324	9.874	8 Andre driftsindtægter	0	0
-2.885	-2.144	Resultat af primær drift	64.011	47.538
33.892	-844	9 Resultat af dattervirksomheder	0	0
2.734	2.704	10 Finansielle indtægter	0	0
-425	-308	11 Finansielle omkostninger	-7.476	-7.882
0	0	12 Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	1.211	2.801
33.316	-592	Resultat før skat	57.746	42.457
114	-70	13 Skat af årets resultat	-12.271	-9.027
33.430	-662	Årets resultat	45.475	33.430
0	0	Anden totalindkomst efter skat	0	0
33.430	-662	Totalindkomst i alt	45.475	33.430
		14 Resultat pr. aktie	kr. 17,28	kr. 12,54
		14 Udvandet resultat pr. aktie	kr. 17,28	kr. 12,54
		Forslag til fordeling af årets resultat		
33.430	-662	Overført til næste år	45.475	33.430
33.430	-662		45.475	33.430

Balance pr. 31. december 2019

Morderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
0	0	3 Investeringsejendomme	1.018.900	888.981
0	1.391	15 Leasingaktiver	484	0
149	319	16 Driftsmidler	319	149
149	1.710	Langfristede aktiver	1.019.703	889.130
156.100	165.256	9 Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
116.000	131.455	Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder	0	0
272.100	296.711	Finansielle aktiver	0	0
272.249	298.421	Langfristede aktiver	1.019.703	889.130
73	12	17 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.245	403
0	7.959	18 Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0
257	163	19 Andre tilgodehavender	2.291	1.452
376	1.837	Tilgodehavende skat	663	0
62	157	20 Periodeafgrænsningsposter	1.759	2.193
768	10.129	Tilgodehavender	5.958	4.048
75.112	33.131	21 Likvide beholdninger ¹⁾	39.670	80.607
75.880	43.260	Kortfristede aktiver	45.628	84.655
348.129	341.681	Aktiver	1.065.331	973.785

¹⁾ Den likvide beholdning ultimo 2019 er angivet ekskl. bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter på 16,9 mio. kr.

Balance pr. 31. december 2019

Morderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5.482	5.319	22, 23 Selskabskapital	5.319	5.482
340.060	332.508	Overført resultat	378.645	340.060
345.542	337.827	Egenkapital i alt	383.964	345.542
5	21	24 Udskudte skatteforpligtelser	21.021	9.960
125	110	Deposita	29.059	27.186
0	0	25 Prioritetsgæld	597.673	561.463
0	635	15 Leasingforpligtelser	316	0
0	271	Anden gæld	271	0
130	1.037	Langfristede forpligtelser	648.340	598.609
0	0	Skyldig selskabsskat	0	834
0	0	25 Prioritetsgæld	21.075	20.855
0	782	15 Leasingforpligtelser	170	0
893	128	Leverandørgæld	2.253	2.555
1.564	1.873	26 Anden gæld	8.561	5.124
0	34	27 Periodeafgrænsningsposter	968	266
2.457	2.817	Kortfristede forpligtelser	33.027	29.634
348.129	341.681	Passiver	1.065.331	973.785

Opgørelse af egenkapital

	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2019			
Egenkapital, primo	5.482	340.060	345.542
Totalindkomst i alt	0	45.475	45.475
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Årets salg af egne aktier	0	715	715
Årets køb af egne aktier	0	-7.769	-7.769
Egenkapital, ultimo	5.319	378.645	383.964
2018	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Totalindkomst i alt	0	33.430	33.430
Årets køb af egne aktier	0	-2.348	-2.348
Egenkapital, ultimo	5.482	340.060	345.542

	Moderselskab		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2019			
Egenkapital, primo	5.482	340.060	345.542
Totalindkomst i alt	0	-662	-662
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Årets salg af egne aktier	0	715	715
Årets køb af egne aktier	0	-7.769	-7.769
Egenkapital, ultimo	5.319	332.508	337.827
2018	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Totalindkomst i alt	0	33.430	33.430
Årets køb af egne aktier	0	-2.348	-2.348
Egenkapital, ultimo	5.482	340.060	345.542

Pengestrømsopgørelse

Moderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
-2.885	-2.144		64.011	47.538
169	715		617	9
0	0	4	-30.034	-14.337
1.204	-91	29	2.198	-2.071
-258	-1.496		-2.706	-2.842
-1.770	-3.016		34.085	28.297
		Pengestrøm fra primær drift		
2.734	2.704	Finansielle indtægter	0	0
-425	-308	Finansielle omkostninger	-7.476	-7.882
539	-620	Pengestrøm fra driftsaktivitet	26.609	20.415
20.225	-23.414	Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder	0	0
0	0	Forbedringer af investeringsejendomme	-15.286	-6.444
-158	-245	Køb af driftsmidler	-245	-158
0	0	Køb af investeringsejendomme	-84.600	0
0	-10.000	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	0
20.067	-33.659	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-100.131	-6.602
0	0	Afdrag på prioritetsgæld	-21.012	-20.735
0	0	Optagelse af prioritetsgæld	59.109	0
0	-634	Afdrag på leasinggæld	-51	0
0	0	Indfrielse af prioritetsgæld	-281	0
-2.348	-7.053	Køb og salg af egne aktier, netto	-7.053	-2.348
98	-15	Deposita, lejere	1.873	1.147
-2.250	-7.702	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	32.585	-21.936
18.356	-41.981	Årets pengestrøm	-40.937	-8.123
56.756	75.112	Likvider 01.01.	80.607	88.730
75.112	33.131	Likvider 31.12. ¹⁾	39.670	80.607

¹⁾ Den likvide beholdning ultimo 2019 er angivet ekskl. bekræftede, uigenkaldelige låne – og kreditfaciliteter på 16,9 mio. kr.

Noter til koncern- og årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Lejeindtægter og investeringsejendomme
4. Værdiregulering af investeringsejendomme
5. Administrationsomkostninger
6. Aktiebaseret vederlæggelse
7. Honorar til revisor
8. Andre driftsindtægter
9. Kapitalandele i dattervirksomheder
10. Finansielle indtægter
11. Finansielle omkostninger
12. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
13. Skat af årets resultat
14. Resultat pr. aktie
15. Leasing
16. Driftsmidler
17. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
18. Tilgodehavender hos dattervirksomheder
19. Andre tilgodehavender
20. Periodeafgrænsningsposter
21. Likvide beholdninger
22. Egne aktier
23. Selskabskapital
24. Udskudt skat
25. Prioritetsgæld
26. Anden gæld
27. Periodeafgrænsningsposter
28. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
29. Ændring i driftskapital
30. Finansielle instrumenter og risici
31. Nærtstående parter
32. Aktionærforhold
33. Ny regnskabsregulering
34. Begivenheder efter balancedagen
35. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
36. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalandele og valgbarhed

Noter til koncern- og årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis for Koncernen

Selskabets årsregnskab for 2019, der omfatter både årsregnskab for Moderselskabet og koncernregnskab for Koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for udarbejdelse

Koncern- og årsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

Den anvendte regnskabspraksis, som beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene med undtagelse af implementeringen af IFRS 16, hvor sammenligningstal ikke er korrigeret. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

Ændringer til anvendt regnskabspraksis

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 16 Leasingkontrakter

Effekt af IFRS 16

Selskabet og koncernen har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret den nye leasingstandard, IFRS 16, ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4. Den anvendte regnskabspraksis for IAS 17 og IFRIC 4 er præsenteret særskilt, hvis der er væsentlig forskel fra den anvendte praksis efter IFRS 16.

I forhold til tidligere skal Koncernen nu med få undtagelser indregne alle leasingaftaler i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korrigeret for betalinger, foretaget til leasinggiver forud for leasingaftalens start, og modtagne incitamentsbetalinger, modtaget fra leasinggiver.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 har Koncernen ved implementering af standarden valgt:

- Ikke at indregne leasingaftaler med en løbetid på under 12 måneder eller med lav værdi.
- Ikke at revurdere, om en kontrakt er eller indeholder en leasingaftale.

Ved vurdering af de fremtidige leasingbetalinger har Koncernen gennemgået sine operationelle leasingaftaler og identificeret de leasingbetalinger, som relaterer sig til en leasingkomponent, og som er faste eller variable, men som ændrer sig i takt med udsving i et indeks eller en rente. Koncernen har valgt ikke at indregne betalinger relateret til servicekomponenter som en del af leasingforpligtelsen.

Noter til koncern- og årsregnskab

Koncernen har ved vurdering af den forventede lejeperiode identificeret den uopsigelige lejeperiode i aftalen tillagt perioder omfattet af en forlængelsesoption, som ledelsen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte, og tillagt perioder omfattet af en opsigelsesoption, som ledelsen med rimelig sandsynlighed forventer ikke at udnytte.

Koncernen har for lejeaftaler af driftsmateriel vurderet, at den forventede lejeperiode udgør den uopsigelige lejeperiode i aftalerne, da Koncernen ikke har historik for udnyttelse af forlængelsesoptioner i lignende aftaler.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi har Koncernen anvendt sin alternative lånerente, som udgør omkostningen ved at optage eksternt finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen i den valuta, som leasingbetalinger afregnes i. Koncernen har dokumenteret den alternative lånerente for hver portefølje af leasingaftaler, som har ensartede karakteristika.

I vurderingen af Koncernens alternative lånerente har Koncernen for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i. Renten på finansieringen af den del, som et realkreditlån ikke kan anvendes til, er estimeret med udgangspunkt i en referencerente med tillæg af en kreditmargin, udledt fra Koncernens eksisterende kreditfaciliteter. Koncernen har korrigeret kreditmarginen for leasinggivers ret til at tage aktivet retur i tilfælde af misligholdelse af leasingbetalinger (sikret gæld).

Indvirkning af implementering af IFRS 16.

Koncernen har ved implementering af IFRS 16 indregnet et leasingaktiv på 538 t.kr. og en leasingforpligtelse på 538 t.kr. Egenkapitaleffekten er dermed 0 kr. Leasingaktiver består primært af driftsmateriel, og på overdragelsesdatoen udgør de samlede leasingaktiver 351 t.kr. (tidligere operationelle leasingaftaler).

Leasingaktiverne afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Driftsmateriel 3-5 år

Koncernen har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 5,0 % for driftsmateriel.

Noter til koncern- og årsregnskab

Moderselskab		Koncern
<u>t.kr.</u>		<u>t.kr.</u>
351	Operationel leasingforpligtelse pr. 31. december 2018 (IAS 17)	351
<u>187</u>	Tilbagediskonteret med alternativ lånerente 1. januar 2019	<u>187</u>
<u>538</u>	Leasingforpligtelse indregnet 1. januar 2019	<u>538</u>

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Selskabet og de dattervirksomheder, som kontrolleres af Selskabet. Selskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50 pct. af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Selskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Skat og udskudt skat

Årets skat i Selskabet og dattervirksomheder, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a conto skatter.

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv, henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Noter til koncern- og årsregnskab

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til deres respektive skattepligtige indkomster.

Totalindkomstopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne rabatter.

Omsætningen består af kontrakter med én leveringsbetingelse, hvorfor der ikke foretages allokering af vederlaget til flere komponenter. Rabatter fradrages vederlaget ligeligt over uopsigelsesperioden i lejeaftalen. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning og aktiveres på ejendommen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder:

- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.
- Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret.
- Kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere.

Noter til koncern- og årsregnskab

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af Koncernen, herunder omkostninger til lønninger, honorarer, outsourcing af administrative opgaver, kontorholdsomkostninger benyttet ved administrationen af Koncernen samt afskrivning af driftsmidler og leasingaktiver. Afskrivning på driftsmidler foretages lineært over fire år.

Aktieoptionsprogram

Værdien af medarbejderes serviceydelser modtaget som modydelse for tildelte optioner måles til dagsværdien af optionerne. For egenkapitalafregnede aktieoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til optionerne optjenes (vesting-perioden). Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen som en ejertransaktion. I forbindelse med første indregning af aktieoptionerne skønnes over antallet af optioner, som medarbejderne forventes at erhverve ret til i henhold til servicebetingelserne. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede optioner, så den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede optioner. Dagsværdien af de tildelte optioner estimeres ved anvendelse af en optionsprismodel. Ved beregningen tages der hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktieoptioner.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til Koncernens hovedaktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, afholdte transaktionsomkostninger ved lånoptagelse, dagsværdiregulering af prioritetsgæld, ansvarlig lånekapital i døtre samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af ét eller flere aktiver. Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af ét eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Noter til koncern- og årsregnskab

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen.

Ejendomme der både benyttes som investeringsejendom samt domicilejendom, præsenteres samlet som investeringsejendom såfremt domicilejendommen skønnes uvæsentlig og udgør mindre end 10 pct. af det samlede areal.

Leasingkontrakter gældende fra 1. januar 2019

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når Koncernen i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når Koncernen opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen, i det omfang forholdene er til stede:

- Faste betalinger.
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med høj sandsynlighed forventer at udnytte. Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis Koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalte leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Noter til koncern- og årsregnskab

Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Driftsmateriel 3-5 år

Koncernen præsenterer leasingaktivet og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

Koncernen har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelser vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter gældende før 1. januar 2019

Leasingkontrakter klassificeres regnskabsmæssigt som finansielle og operationelle leasingforpligtelser.

En leasingaftale klassificeres som finansiell, når væsentligste risici og fordele ved at eje det leasede aktiv overføres til leasingtager. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

For finansielt leasede aktiver opgøres kostprisen til laveste værdi af aktivernes dagsværdi eller nutidsværdien af de fremtidige minimumsleasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller koncernens alternative lånerente som diskonteringsfaktor.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Aktiver, som udlejes på operationelle leasingvilkår, indregnes, måles og præsenteres i balancen som koncernens øvrige aktiver af tilsvarende type. Leasingindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Periodeafgrænsningsposter vedr. aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte i overført resultat under egenkapitalen. Gevinst og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Noter til koncern- og årsregnskab

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når Koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på måling af forpligtelsen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld håndteres som led i en dokumenteret risikostyringsproces og styres samt rapporteres løbende til dagsværdi. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen under 'Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser'.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld, leverandørgæld og deposita måles ved første indregning til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i totalindkomstopgørelsen over hele låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter vedr. passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke likvide poster og ændringer i driftskapital, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver.

Noter til koncern- og årsregnskab

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Driftssegmenter

Koncernen har alene et driftssegment, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal" samt IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner.

Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1)

Resultat af primær drift ekskl. værdiregulering af ejendomme i procent af gennemsnitlige operative aktiver. Operative aktiver omfatter aktiver i alt fratrukket likvider.

Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2)

Resultat af primær drift inkl. værdiregulering af ejendomme i procent af gennemsnitlige operative aktiver. Operative aktiver omfatter aktiver i alt fratrukket likvider.

Forrentning af egenkapitalen

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Udlejningsgrad

Lejeværdi af udlejede arealer ultimo året i forhold til lejeværdi af alle arealer ultimo året målt i procent.

Udlejningsgrad ex. udviklingstunge ejendomme

Lejeværdi af udlejede arealer ultimo året i forhold til lejeværdi af alle arealer ultimo året målt i procent ex. de udviklingstunge ejendomme Ringager i Brøndby og Baltorpvej i Ballerup.

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav ekskl. udviklingstunge ejendomme

Vægtet gennemsnit af krav til intern forrentning over 10 år, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme. Udviklingstunge ejendomme udgøres af ubebyggede grunde samt ejendomme, der indeholder en større grad af udviklingspotentiale.

Resultat af ejendomme, udlejet, pr. kvm.

Resultat af ejendommenes primære drift i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Husleje, udlejet, pr. kvm.

Årets lejeindtægt i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Noter til koncern- og årsregnskab

Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering pr. kvm.

Bruttoresultat ekskl. omkostninger ved salg af ejendomme i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Dagsværdi af ejendomme.

Dagsværdi af alle ejendomme ultimo året i forhold til areal ultimo.

Omkostningsprocent

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo

Resultat pr. aktie

Beregning af resultat pr. aktie er specificeret i note 14.

Gennemsnitlig lånerente

Årets samlede nettorenter i forhold til årets gennemsnitlige kursværdi af prioritetsgæld.

Loan to Value (LTV)

Nettorentebærende gæld ultimo i forhold til værdien af investeringsejendomme ultimo.

Indre værdi

Den indre værdi beregnes ved at dividere egenkapitalen ultimo med antallet af aktier i omløb ultimo.

Anvendt regnskabspraksis for moderselskab

Regnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for 2019 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Regnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S, jf. note 1 til koncernregnskabet, bortset fra nedenstående.

Totalindkomstopgørelsen

Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i Moderselskabets totalindkomstopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Noter til koncern- og årsregnskab

Balancen

Leasingkontrakter gældende fra 1. januar 2019

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når selskabet i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når selskabet opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbage-diskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen, i det omfang forholdene er til stede:

- Faste betalinger.
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret pågældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i Selskabets estimat af en restværdigaranti, eller hvis Selskabet ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalte leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Noter til koncern- og årsregnskab

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Driftsmateriel 3-5 år.
- Administrationsejendomme 3-5 år.

Selskabet præsenterer leasingaktivet og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

Selskabet har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelse vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Noter til koncern- og årsregnskab

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Koncernen

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på koncernregnskabet:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2019) til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 11 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudsigelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusiv inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2019 er 7,0 pct. (2018: 7,0 pct.). Når ejendomsværdien er steget, trods det uændrede afkastkrav, skyldes det primært den genforhandlede og udvidede aftale i Ringsted.

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af byggeretter og kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

En ændring af forrentningskravet med 1,0 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 190 mio. kr. (2018: 150 mio. kr.). Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationsforventning})$.

Noter til koncern- og årsregnskab

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis. Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0 pct. p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder). Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2020 er budgetteret til 34,7 pct. (2019: 25,1 pct.).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2018: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsjendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Der er i beregningen taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje. I de tilfælde, hvor forskellen er mere end 10 pct., er budgetlejen reguleret til den aktuelle markedsleje over en 4 års periode i overensstemmelse med reglerne for huslejeregulering. Der er gjort fravigelser herfra i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om fredning af lejen.

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 11 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² spænder fra kr. 0 (for domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 137 (2018: kr. 283). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 51 kr./m² (2018: 53 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

Værdi af byggeretter og kontante deposita er tillagt den beregnede dagsværdi krone for krone.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentligt anbefalingerne i Ejendomsforeningen Danmarks publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne") dog med følgende undtagelser:

- Frie pengestrømme diskonteres medio året, mens Anbefalingerne anbefaler ultimo året
- Kontante deposita tillægges værdien krone for krone, mens Anbefalingerne anbefaler forrentning af deposita med en risikofri rente, der tillægges driftsindtægterne
- Diskonteringsrenten er fastsat nominelt (forrentningskrav multipliceret med inflation), mens Anbefalingerne anbefaler realt (forrentningskrav adderet inflation)

Alle tre forhold vedrører muligheden for at sammenligne forrentningskravet efter DCF metoden med forrentningskravet efter den afkastbaserede metode. Efter bestyrelsens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringstidspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

Noter til koncern- og årsregnskab

Koncernen har antaget ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers International Danmark A/S (Colliers) til at gennemgå værdiansættelserne og de underliggende forudsætninger samt besigtige et antal ejendomme udvalgt af Colliers. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Colliers har anført:

”Markedsværdien af den samlede portefølje på de 36 ejendomme kan herefter opgøres til ca. 1.020 mio. kr.

Det er vores vurdering, at der er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet enkelte af ejendommene kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Det er derfor vores vurdering, at porteføljens samlede værdi skal angives med et vist spænd, svarende til 5%.

Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca.:

kr. 969 mio. til kr. 1.071 mio.”

Bestyrelsen finder, at Koncernens interne værdiansættelse på 1.018,9 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af Colliers anførte interval.

Fastlæggelse af leasingperioden i leasingkontrakter

Leasingperioden indeholder leasingaftalens uopsigelige periode, perioder omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte, og perioder omfattet af en opsigelsesoption, som koncernen med rimelig sandsynlighed forventer ikke at udnytte.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Finansiering af Koncernens investeringer i ejendomme sker primært med prioritetsgæld, der optages individuelt pr. ejendom. Uanset om en investeringsejendom afhændes ved at sælge aktier eller selve ejendommen, vil prioritetsgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Koncernens afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til Koncernens direktion og bestyrelse. Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for Koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

På baggrund af Koncernens finansielle stilling og LTV for Koncernens ejendomme pr. 31. december 2019, er Koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelse af prioritetsgældens dags-

Noter til koncern- og årsregnskab

værdi. Som følge af at prioritetsgælden alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har Selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i Koncernens kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken af den stillede sikkerhed i form af LTV for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 30.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for moderselskab

For kapitalandele i dattervirksomheder vurderer ledelsen årligt, om der er indikationer af, at der er sket værdiforringelse eller om tidligere nedskrivninger skal tilbageføres som følge af en stigende genindvindingsværdi. Ledelsen har vurderet, at der er indikationer for stigning i genindvindingsværdien, som følge af en stigning af nettoaktiverne i dattervirksomhederne, hvorfor kapitalandelene, f.s.v.a. 2019, er opskrevet med 290 t.kr. i 2019 (2018: 33.892 t.kr.). Årets regulering af kapitalandelene bliver imidlertid samlet -844 t.kr. som følge af reguleringer til tidligere år (-1.134 t.kr.).

De væsentligste regnskabsmæssige skøn og forudsætninger for Selskabet fremgår af note 2 til koncernregnskabet, og de dermed afledte effekter på målingen af kapitalandelene.

Fastlæggelse af diskonteringsfaktor i leasingkontrakter

Koncernen anvender sin alternative lånerente ved måling af de fremtidige leasingbetalinger til nutidsværdien. Ved vurdering af den alternative lånerente har Koncernen grupperet sin portefølje af leasingaktiver i to kategorier, hvor Koncernen vurderer, at leasingaftalerne og de underliggende aktiver i hver kategori har samme karakteristika og risikoprofil.

Kategorierne er følgende:

- Administrationsejendomme
- Driftsmateriel

Koncernen fastsætter den alternative lånerente for ovenstående kategorier af leasingaftaler i forbindelse med første indregning af en leasingaftale. Derudover fastsættes den i forbindelse med efterfølgende ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i Koncernens estimat af en restværdigaranti, hvis Koncernen ændrer sin vurdering af, om en købsforlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet eller i tilfælde af, at aftalen modificeres.

I vurderingen af Koncernens alternative lånerente har Selskabet for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i. Renten på finansieringen af den del, som et realkreditlån ikke kan anvendes til, er estimeret med udgangspunkt i en referencerente med tillæg af en kreditmargin udledt fra koncernens eksisterende kreditfaciliteter.

Noter til koncern- og årsregnskab

Koncernen har opgjort sin alternative lånerente for leasingaftaler af driftsmateriel med udgangspunkt i en referencerente med tillæg af en kreditmargin udledt fra Koncernens eksisterende kreditfaciliteter. Koncernen har korrigeret kreditmarginen for leasinggivers ret til at tage aktivet retur i tilfælde af misligholdelse af leasingbetalinger (sikret gæld).

	Koncern	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Dagsværdi, primo	888.981	868.200
Ejendomme købt i året	84.600	0
Omkostninger afholdt til forbedringer og igangværende projekter	15.286	6.444
Årets dagsværdireguleringer	30.034	14.337
Dagsværdi, ultimo	1.018.900	888.981

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån som pr. balancedatoen andrager 618.748 t.kr. (2018: 582.317 t.kr.)

Lejeindtægter	76.035	72.158
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-23.732	-25.278
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-6.308	-2.470
Netto lejeindtægter	45.995	44.410

Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:

Inden for 1 år fra balancedagen	29.714	42.811
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	78.845	53.524
Efter 5 år fra balancedagen	43.987	2.076
	152.546	98.411

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype

t. kr.	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	31.788	11.687	2.898	1.044	47.418
Jylland	1.854	17.743	0	0	19.597
Fyn	0	9.020	0	0	9.020
Lejeindtægter i alt	33.643	38.451	2.898	1.044	76.035

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.		2019 t.kr.	2018 t.kr.
		4. Værdiregulering af investeringsejendomme		
0	0	Dagsværdi, opskrivning til markedsværdi	56.458	50.740
0	0	Dagsværdi, nedskrivning til markedsværdi	-26.424	-36.403
0	0		30.034	14.337
		5. Administrationsomkostninger		
-6.118	-7.380	Gager, lønninger og bestyrelseshonorarer	-7.380	-6.118
-324	-391	Pension	-391	-324
-39	-49	Andre omkostninger til social sikring	-49	-39
-313	-359	Øvrige personaleomkostninger	-359	-313
-4.416	-3.839	Andre administrationsomkostninger	-3.839	-4.416
-11.209	-12.018		-12.018	-11.209
6	7	Gennemsnitlig antal ansatte	7	6
		Der er udbetalt bestyrelseshonorar til følgende:		
-250	-300	Niels Roth, formand	-300	-250
-125	-125	Søren Hofman Laursen	-125	-125
-125	-125	Peter Olsson (AP Pension)	-125	-125
-500	-550		-550	-500
		Der er udbetalt direktionshonorar til følgende:		
-1.706	-2.362	Torben Schultz, honorar, tiltrådt april 2018	-2.362	-1.706
-459	0	Lars Frederiksen, honorar, fratrædt april 2018	0	-459
-2.165	-2.362		-2.362	-2.165

Noter til koncern- og årsregnskab

6. Aktiebaseret vederlæggelse

Moderselskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen i Fast Ejendom Danmark A/S og øvrige ledende medarbejdere. Aktieoptionsprogrammet omfatter i alt 38.000 stk. aktieoptioner pr. 31. december 2019. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominel værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,42 pct. af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

Aktieoptionsprogrammet løber foreløbigt frem til år 2022. Antallet af aktieoptioner, som tildeles hver af ovennævnte personer, fastsættes årligt af bestyrelsen. Optionerne er udstedt til en udnyttelseskurs, der svarer til den volumenvægtede gennemsnitlige handelskurs på Selskabets aktier i perioden 24.-30. oktober 2019.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 i oktober 2020, 1/3 løbende over perioden 1. november 2020 til 30. oktober 2021 samt 1/3 løbende over perioden 1. november 2021 til oktober 2022. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. Der gælder særlige bestemmelser vedrørende sygdom og død samt ved ændringer i Selskabets kapitalforhold m.v.

Optionerne kan udnyttes fra 1. november 2022. Optionerne kan alene udnyttes i en periode på fire uger efter denne dato. Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En andel af Selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte optioner.

Specifikation af udestående aktieoptioner	Direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Total
Udestående aktieoptioner ved årets begyndelse 2019	0	0	0
Tildelt	<u>25.000</u>	<u>13.000</u>	<u>38.000</u>
Udestående aktieoptioner ved årets afslutning 2019	<u>25.000</u>	<u>13.000</u>	<u>38.000</u>
Udnyttede aktieoptioner ved årets begyndelse 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udnyttet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udnyttede aktieoptioner ved årets afslutning 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

For udestående optioner pr. 31. december 2019 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 2,8 år. I 2019 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 0 t.kr. Dagsværdien pr. option er på tildelingstidspunktet opgjort til DKK 15,7 i 2019.

De beregnede dagsværdier ved tildeling er baseret på en Black-Scholes-model til værdiansættelse af optioner.

Noter til koncern- og årsregnskab

Forudsætningerne for opgørelsen af dagsværdien på tildelingstidspunktet er som følger:

Forudsætninger ved tildeling	31. oktober 2019
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	114
Udnyttelseskurs (kr.)	112
Forventet volatilitet	20 pct.
Forventet løbetid	3 år
Forventet udbytte pr. aktie	0 pct.
Risikofri rente (baseret på Danske Statsobligationer)	-0,66 pct.
Regnskabsmæssig behandling	Egenkapitalinstrument

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2018	2019		2019	2018
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
		Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:		
-73	-79	Revision	-377	-290
0	0	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
-138	-68	Skatterådgivning	-68	-148
-93	-167	Andre ydelser	-197	-100
-304	-314		-642	-538
		8. Andre driftsindtæger		
7.849	9.484	Indtægter fra koncern fordelte omkostninger	0	0
475	390	Andre indtægter	0	0
8.324	9.874		0	0
		9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
174.710	174.710	Kostpris, primo	0	0
0	-7.535	Regulering til tidligere år	0	0
0	10.000	Tilgang i årets løb	0	0
174.710	177.175	Kostpris, ultimo	0	0
-52.502	-18.610	Nedskrivninger, primo	0	0
0	6.401	Regulering til tidligere år	0	0
33.892	290	Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0
-18.610	-11.919	Nedskrivninger, ultimo	0	0
156.100	165.256	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel		Omsætning	Resultat	Aktiver	Forpligtelser
		Selskabskapital	og stemmerettigheder				
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Gentofte	66.550	100%	68.851	44.705	871.930	709.040
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Gentofte	625	100%	2.901	290	67.419	29.213
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Gentofte	80	100%	4.841	73.207	91.164	80.866

Noter til koncern- og årsregnskab

Moderselskab			Koncern	
2018	2019		2019	2018
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		10. Finansielle indtægter		
2.734	2.704	Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0
2.734	2.704		0	0
		11. Finansielle omkostninger		
0	0	Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-7.036	-7.272
-346	-239	Renteomkostninger fra bankindestående	-416	-531
-79	-69	Andre finansielle omkostninger	-24	-79
-425	-308		-7.476	-7.882
		12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser		
0	0	Realiseret kurstab	-175	0
0	0	Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	1.386	2.801
0	0		1.211	2.801
		13. Skat af årets resultat		
119	-18	Årets sambeskatningsbidrag	0	0
0	-35	Aktuel skat	-1.209	-1.092
6	0	Reguleringer vedrørende tidligere år	0	-3
-11	-16	Ændring af udskudt skat	-11.062	-7.933
114	-70	Skat af årets resultat	-12.271	-9.027
		Skat af årets resultat kan forklares således:		
-7.258	130	Beregnet 22% skat af resultat før skat	-12.703	-9.340
		Skatteeffekt af:		
7.384	-186	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
0	0	Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver	481	361
0	-10	Ikke skattepligtige indtægter	-40	0
-20	-4	Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-4	-20
7	0	Regulering til tidligere år	-4	-28
114	-70	Skat af årets resultat	-12.271	-9.027
		14. Resultat pr. aktie		
		Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:		
		Resultat anvendt til beregning	45.475	33.430
		Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.700.275	2.741.107
		Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	79.750	76.121
		Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.631.054	2.664.987
		Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.631.054	2.664.987
		Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.	17,28	12,54
		Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.	17,28	12,54

Noter til koncern- og årsregnskab

15. Leasing

Leasingaktiver, t.kr.	Moderselskab			Koncern		
	Ejendomme	Driftsmidler	Total	Ejendomme	Driftsmidler	Total
Balance 1. januar 2019	0	0	0	0	0	0
Effekt ved overgang 1. januar 2019	0	538	538	0	538	538
Reguleret balance 1. januar 2019	0	538	538	0	538	538
Tilgang	1.514	0	1.514	0	0	0
Afskrivninger for året	-605	-54	-660	0	-54	-54
Balance 31. december 2019	908	483	1.391	0	484	484

Der henvises til note 2 for en beskrivelse af:

- * Omfanget af koncernens leasingkontrakter
- * Eksponering over for potentielle pengestrømme
- * Proces for fastlæggelse af diskonteringsrente

Leasingforpligtelser, t.kr.	Moderselskab		Koncern	
	2019	2018	2019	2018
Forfald af leasingforpligtelser				
Under 1 år	835	0	190	0
Mellem 1 til 5 år	655	0	332	0
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2019	1.490	0	522	0
Leasingforpligtelser indregnet i balancen	1.417	0	486	0
Kortfristet	782	0	170	0
Langfristet	635	0	316	0

Beløb indregnet i resultatopgørelsen, t.kr.	Moderselskab		Koncern	
	2019	2018	2019	2018
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	69	0	7	0

For 2019 har Koncernen betalt 58 t.kr. vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 7 t.kr., og afdrag på indregnet leasinggæld 51 t.kr.

For 2019 har Selskabet betalt 703 t.kr. vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 69 t.kr., og afdrag på indregnet leasinggæld 634 t.kr.

Moderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.		2019 t.kr.	2018 t.kr.
		16. Driftsmidler		
74	149	Primo	149	74
158	245	Årets tilgang	245	158
-74	0	Årets afgang	0	-74
-9	-75	Årets afskrivninger	-75	-9
149	319		319	149

Noter til koncern- og årsregnskab

17. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg stammer fra udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter opkræves forud ligesom lejer indbetaler depositum eller stiller garanti for fremtidig leje. Der er således alene begrænset kreditrisiko på lejeindtægterne hvorfor disse ikke opdeles i forskellige risikoprofiler, hverken geografisk, bolig kontra erhverv eller lignende. De typiske betalingsbetingelser er ca. 0 - 1 måned fra faktura-udstedelse.

Hensættelse til tab foretages efter den simplificerede expected credit loss model baseret på det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid. Kombineret med Selskabets nedskrivningspolitik for tilgodehavender omfattende inkassoinddrivelse, hvilket typisk træder i kraft efter 30 dage.

Koncernens forventede tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent fordeles sig således:

t.kr.	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	1.099	0	1.099
Forfalden med 1 – 30 dage	73,89%	314	232	82
Forfalden med 31 – 60 dage	0,00%	6	0	6
Forfalden med mere end 60 dage	79,27%	275	218	57
Total		1.695	450	1.245

Hensættelser til tab i perioden:

t.kr.	2019	2018
Hensættelser til tab, primo	324	145
Tilgang i året	270	179
Realiseret	-144	0
Hensættelser til tab, ultimo	450	324

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.		2019 t.kr.	2018 t.kr.
		18. Tilgodehavender hos dattervirksomheder		
0	5.804	Fast Ejendom Danmark ApS 1	0	0
0	206	Fast Ejendom Danmark ApS 2	0	0
0	1.949	Ejendomsselskabet Ringager ApS	0	0
0	7.959	Kostpris, ultimo	0	0
		Der er ingen nedskrivning til forventet tab på koncernfordringer		
		19. Andre tilgodehavender		
257	163	Tilgodehavende moms	2.067	1.091
0	0	Udlæg ved forsikringskader	0	4
0	0	Udlæg for lejere m.v.	224	357
257	163		2.291	1.452
		20. Periodeafgrænsningsposter		
0	0	Periodiserede lejerabatter	1.547	963
62	157	Forudbetalte omkostninger	212	1.230
62	157	Kostpris, ultimo	1.759	2.193
		21. Likvide beholdninger		
75.112	33.131	Bankindeståender	39.670	80.607
75.112	33.131		39.670	80.607
		22. Egne aktier		
6.118	8.465	Kostpris, primo	8.465	6.118
0	-7.750	Kapitalnedsættelse	-7.750	0
2.347	7.769	Tilgang i årets løb	7.769	2.347
0	-715	Afgang i årets løb	-715	0
8.465	7.769	Kostpris, ultimo	7.769	8.465
		Beholdning ultimo 70.835 stk. Gns.kurs 109,68		
		23. Selskabskapital		
5.482	5.482	Selskabskapital primo	5.482	5.482
0	-163	Kapitalnedsættelse	-163	0
5.482	5.319	Selskabskapital ultimo	5.319	5.482

Selskabskapitalen består ultimo året af 2.659.442 stk. aktier a 2 kr.
 Aktier i omløb udgør 2.588.607 stk. aktier.
 Aktierne er fuldt indbetalte og er ikke opdelt i klasser.

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab					Koncern	
2018 t.kr.	2019 t.kr.		2019 t.kr.	2018 t.kr.		
		24. Udskudt skat				
		Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
		Udskudte skatteforpligtelser	21.021	9.960		
<u>5</u>	<u>21</u>		<u>21.021</u>	<u>9.960</u>		
5	21		21.021	9.960		
			Indregnet i resultat- opgørelse	Indregnet ultimo		
			Indregnet primo	Indregnet ultimo		
			t.kr.	t.kr.		
			t.kr.	t.kr.		
		2019				
		Investeringsejendomme	12.453	11.145	23.598	
		Driftsmidler	5	22	27	
		Leasingaktiver	0	-1	-1	
		Langfristede forpligtelser	-3.813	346	-3.467	
		Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	1.315	-451	864	
		Udskudt skat 2019	<u>9.960</u>	<u>11.061</u>	<u>21.021</u>	
		2018				
		Investeringsejendomme	4.813	7.640	12.453	
		Driftsmidler	0	5	5	
		Leasingaktiver	0	0	0	
		Langfristede forpligtelser	-4.464	651	-3.813	
		Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	1.676	-361	1.315	
		Udskudt skat 2018	<u>2.025</u>	<u>7.935</u>	<u>9.960</u>	

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2018	2019		2019	2018
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
0	0	25. Prioritetsgæld		
		Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	618.748	582.318
		Nominel værdi af prioritetsgæld	615.978	578.424
		Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
0	0	Indenfor et år efter balancedagen	21.075	20.855
0	0	Efter et år og før fem år efter balancedagen	86.290	87.379
0	0	Efter fem år efter balancedagen	511.383	474.084
0	0		618.748	582.318
		Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
0	0	Langfristede forpligtelser	597.673	561.463
0	0	Kortfristede forpligtelser	21.075	20.855
0	0		618.748	582.318

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

2019	Primo	Pengestrømme	Ikke-kontante kursreguleringer	Ultimo
Prioritetsgæld, afdrag	582.318	-21.012	-1.386	559.920
Prioritetsgæld, optagelse	-	59.109	-	59.109
Prioritetsgæld, indfrielse	-	-281	-	-281
Leasinggæld, optagelse	-	-	538	538
Leasinggæld, afdrag	-	-51	-	-51
Deposita	27.186	1.873	-	29.059
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	609.504	39.638	-848	648.294
2018	Primo	Pengestrømme	Ikke-kontante kursreguleringer	Ultimo
Prioritetsgæld, afdrag	605.854	-20.735	-2.801	582.318
Deposita	26.039	1.147	-	27.186
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	631.893	-19.588	-2.801	609.504

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2018	2019		2019	2018
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		26. Anden gæld		
11	49	Skyldig A-skat m.m.	49	11
763	646	Feriepengeforpligtelse	646	763
0	0	Tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere	1.643	637
790	1.178	Skyldige omkostninger	4.275	2.278
0	0	Varme- og driftregnskaber	1.948	1.435
1.564	1.873		8.561	5.124
		27. Periodeafgrænsningsposter		
0	34	Forudbetalt leje	968	266
0	34		968	266
		28. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser		
0	0	Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed	955.600	888.981
0	0		955.600	888.981
<p>Prioritetsgæld på i alt 618.748 t. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Sikkerhedsstillelse kan udløses ved manglende overholdelse af betalingsfrister.</p> <p>Modervirksomheden er sambeskattet med FED 1 og FED 2 i hele perioden og fra marts 2019 tillige med Ringager. Som administrationselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1, FED 2 og Ringager i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2019</p>				
		29. Ændring i driftskapital		
0	271	Ændring i anden gæld, lang	271	0
324	60	Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-1.910	-1.292
880	-422	Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	3.837	-779
1.204	-91		2.198	-2.071

Noter til koncern- og årsregnskab

30. Finansielle instrumenter og risici

Koncernen er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Koncernens bestyrelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af Koncernens risici. Bestyrelsen og direktionen overvåger løbende renteutviklingen. Bestyrelsen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt bestyrelsen forventer rentestigninger af længerevarende karakter.

Det er Koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering af Koncernens ejendomsportefølje.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Koncernens kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiver.

Koncernen har ikke haft tab på koncerninterne fordringer og forventer ligeledes ikke tab fremover. På den baggrund er der ikke foretaget hensættelse til tab på koncerninterne fordringer. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kreditvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 29.059 t. kr. (2018: 27.186 t. kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Koncernen har ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 1.245 t. kr. (2018: 403 t. kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditeten. Koncernen vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at Koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er Koncernens politik at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige respektive 20-årige realkreditlån med 10-års udsat amortisering.

Noter til koncern- og årsregnskab

Om Koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Kategori	Koncern			
	Forfaldstidspunkt			
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	> 5 år mio. kr.	Total mio. kr.
Prioritetsgæld	-27	-110	-584	-721
Leasinggæld	-190	-332	0	-522
Leverandørgæld	-2	0	0	-2
I alt	-219	-442	-584	-1.245

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker Koncernens resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Koncernen optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Renterisici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 56,8 pct. (2018: 56,4 pct.). Med henblik på bedst muligt at sikre Koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et langsigtet LTV mål på omkring 60 - 65 pct.

Ultimo 2019 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,06 pct. (2018: 1,24 pct.) En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 6,2 mio. kr. (2018: 5,8 mio. kr.).

Noter til koncern- og årsregnskab

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølge i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	280	-6.160	0,55	3.426	2.734
1 % rentestigning	12.599	6.160	0,55	-3.418	-2.741
Nuværende rente	6.439	0	0,55	0	0

Baseret på nominal prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2019.

	Koncern	
	2019	2018
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender	41	81
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	619	582
Finansielle forpligtelser, anden gæld m.v	63	46

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi

Der vurderes ikke at være ændringer i finansielle forpligtelser som relaterer sig til kreditrisiko. Den øvrige regulering af dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser målt til dagsværdi fremgår af note 12.

Kapitalstyring

Aktiekapitalen

Aktiekapitalen består 2.659.442 aktier á nominelt 2 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Koncernen vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er Koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af Koncernen.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Som beskrevet i note 2, indgår vurdering af Koncernens egen kreditrisiko, herunder værdien af den stillede sikkerhed ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Den beløbsmæssige størrelse af

Noter til koncern- og årsregnskab

ændringer i dagsværdien af prioritetsgælden, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko er ubetydelig. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter beregnes ved hjælp af værdiansættelsesmetoder såsom tilbagediskonterede pengestrøms- eller optionsmodeller. De afledte finansielle instrumenter vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien af finansielle instrumenter opgjort efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet relaterer sig til dagsværdien af tildelte aktieoptioner med regnskabsmæssig værdi på 0 t.kr. pr. 31. december 2019. Ledelsen har estimeret dagsværdien ved anvendelse af Black-Scholes værdiansættelsesmodellen. Værdiansættelsen kræver at ledelsen foretager visse forudsætninger omkring modellens input, såsom den underliggende aktiepris og -volatilitet.

Sandsynligheden for de anvendte estimater inden for området kan med rimelighed vurderes og indgår i ledelsens skøn af aktieoptionernes dagsværdi. Der henvises yderligere til omtale jf. note 6.

Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser svarer i al væsentlighed til regnskabsmæssig værdi.

31. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på Selskabet.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt Selskabets dattervirksomheder, som er angivet i note 9. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner med bestyrelsen

Der har, bortset fra bestyrelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2019.

Transaktioner med direktionen og dennes tilknyttede selskaber

Ud over ledelsesvederlaget, anført i note 5, har administrerende direktør Torben Schultz købt 7.000 stk. aktier fra Selskabets beholdning af egne aktier. Torben Schultz erhvervede aktierne d. 2. april 2019 til en pris af 102,23 kr. pr. aktie svarende til den aktuelle markedspris på Nasdaq Copenhagen A/S.

Endvidere er Torben Schultz, ved etableringen af aktieoptionsprogrammet i 2019, blevet tildelt 25.000 stk. aktieoptioner – se note 6 for yderligere oplysninger.

Noter til koncern- og årsregnskab

Transaktioner med tilknyttede virksomheder

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med Selskabets dattervirksomheder.

Moderselskab

2018	2019	
t.kr.	t.kr.	
		Transaktioner med tilknyttede virksomheder
696	678	Koncernintern leje
7.849	9.484	Salg af administrationsydelse
2.734	2.704	Finansielle indtægter
<u>116.000</u>	<u>139.414</u>	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
<u>127.279</u>	<u>152.280</u>	

32. Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5,00 pct. af selskabskapitalens stemmeret-tigheder eller pålydende værdi:

AP Pension, Østbanegade 135, 2100 København Ø

AP Pension besidder 684.139 aktier à DKK 2 pr. stk. svarende til nominelt DKK 1.368.278, som udgør 25,72 pct. af den samlede aktiekapital og 27,02 pct. af det samlede antal stemmer.

Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 200.890 aktier à DKK 2 pr. stk. svarende til nominelt DKK 401.780, som udgør 7,55 pct. af den samlede aktiekapital og 7,95 pct. af det samlede antal stemmer. Herudover har Artha Optimum A/S, via fuldmagt, råderet over et antal aktier i datterselskaber så det samlede antal stemmer ligger over 10 pct.

33. Ny regnskabsregulering

Det er vurderet at ingen af de kommende standarder eller fortolkningsbidrag får indflydelse på indregning og måling i Fast Ejendom Danmark A/S.

34. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Noter til koncern- og årsregnskab

35. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 5. marts 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 16. april 2020.

36. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalbesiddelser og valgbarhed i Selskabet

I medfør af Selskabets vedtægter vælges bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.

Bestyrelsesformand, cand. polit. Niels Roth (1957)

Ejer 5.000 stk. aktier i Selskabet. Niels Roth er direktør i Zira Invest II ApS, Zira Invest III ApS, Zira Invest IV ApS og JaJoPo Invest ApS, formand for bestyrelsen for Friheden Invest A/S, Capital Four AIFM A/S, Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S samt medlem af bestyrelsen for Arvid Nilssons Fond of i Capital Four Holding A/S.

Niels Roth blev indvalgt i bestyrelsen i Foreningen Fast Ejendom A/S i 2005. Foreningen Fast Ejendom A/S blev i 2013 omdannet til Fast Ejendom Danmark A/S hvor Niels Roth blev indvalgt i bestyrelsen. Niels Roth anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

Niels Roth kommer oprindeligt fra den finansielle sektor, hvor han var ledende partner og medstifter af Carnegie i Danmark samt adm. direktør i Carnegie Bank, indtil han forlod Carnegie i 2004. Han har siden haft en række bestyrelsesposter og har erfaring med M&A, strategi, international finansiering og kapitalmarkeder, ejendomsudvikling, organisation samt kreditvurdering. Fokusområder med optimering af shareholder value.

Næstformand, cand. oecon. Peter Olsson (1966)

Ejer ikke aktier i Selskabet. Peter Olsson er direktør i AP Ejendomme A/S, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S, Fjordstjernen A/S, Kolding Åpark 24 A/S, formand for bestyrelsen i K/S Kristensen Partners I, Dansk Ejendomsfond I A/S, K/S Engholmene, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS samt medlem af bestyrelsen for Kolding Åpark 24 A/S, Udviklingsselskabet af

Noter til koncern- og årsregnskab

1. juni 2015 A/S, Fjordstjernen A/S, Dansk Farmland K/S, Britannia Invest A/S, SPF III MPC I P/S, Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS, Amerika Plads C P/S samt Nuuk City Development A/S.

Peter Olsson er indvalgt i bestyrelsen i Fast Ejendom Danmark A/S i 2013. Peter Olsson anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

Peter Olsson er adm. direktør i AP Ejendomme A/S med ansvar for en ejendomsportefølje på 6,7 mia. kr. Han har gennemført en lang række ejendomshandler og udviklingsprojekter, og har indgående erfaring med projektering og gennemførelse af store entrepriser, asset management samt værdioptimering af en betragtelig ejendomsportefølje.

Bestyrelsesmedlem, cand. jur. Søren Hofman Laursen (1948)

Ejer ikke aktier i Selskabet. Søren Hofman Laursen er direktør i Hofman Ejendomme ApS og BarHof ApS, bestyrelsesmedlem i Wilders Plads Ejendomme A/S, Udviklingselskabet Sophienberg Gruppen, Obelhus A/S, Renholdningsselskabet R98 og Danielsen Architecture A/S samt medlem af advisory board i Gangsted Advokatfirma I/S.

Søren Hofman Laursen er indvalgt i bestyrelsen i Fast Ejendom Danmark A/S i 2017. Søren Hofman Laursen anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

Søren Hofman Laursen har bestridt en række direktørposter, bl.a. som adm. direktør i C. W. Obel Ejendomme igennem en årrække. Han har erfaring med ejendomsadministration, finansiering, asset management samt værdioptimering af større investeringsejendomsporteføljer i ind- og udland. Endvidere har han en bred ledelseserfaring samt erfaring i opbygning og tilpasning af organisationer.